



EKONOMIN OCH KONKURRENSEN

Om vinstdrivande bostadsföretag och transaktioner med ägaren

INLEDNING

Ett kommunalt bostadsföretag omfattas av ett antal lagar och regler som det måste förhålla sig till. Utöver de rent associationsrättsliga lagarna är det bland annat lagar som reglerar hyressättning, upphandling, offentlighet, miljöarbete, fastighetsförsäljning och utdelning.

Den nu pågående statliga utredningen om allmännyttans villkor¹ har fått i uppdrag att utreda om kommunala bostadsföretag omfattas av den i kommunallagen reglerade självkostnadsprincipen. I utredningsdirektiven anges att oklarhet råder i denna fråga.

En fråga som diskuteras i denna delrapport är därför den kommunala självkostnadsprincipen och huruvida den ska tillämpas av bostadsföretagen eller inte. Följdfrågan blir då om det går att definiera en – allmänt accepterad – självkostnad på företagsnivå och om det i sådana fall är möjligt att lagfästa en sådan definition. Den kommunala självkostnadsprincipen får inte förväxlas med kravet på att kommunala bolag ska drivas utan vinstsyfte och inte heller med den självkostnadsprincip som tillämpas i hyresförhandlingarna.

En helt annan fråga, som också berörs i denna delrapport, rör transaktioner mellan kommuner och dess bostadsföretag. Hyresgästföreningen (HGF) anser att allt för mycket medel överförs från företagen till kommunerna och att många av de kommunala bostadsföretagen inte följer utdelningsreglerna² i Allbolagen³. Enligt HGF överförs medel från företagen till kommunerna genom bland annat höga borgensavgifter. Fastighetsägarna Sverige å andra sidan anser att de kommunala bostadsföretagen får konkurrenssnedvridande kommunalt stöd i olika former.

Denna delrapport ingår i den framtidsutredning som initierat av SABO. Hans Lander har varit ansvarig med stöd från Björn Forsberg och Cecilia Svedin, alla tre från Örebrobostäder samt Peter Wallberg från SABO. Rapporten bygger i vissa delar på innehållet i två promemorior som, på uppdrag av SABO, har författats av två externa skribenter. Dessa är Bo Nordlund, fastighetsekonom på KTH och KPMG och Curt Riberdahl, före detta adjungerad professor vid Uppsala Universitet och före detta chefsjurist på dåvarande Svenska Kommunförbundet. Se bilagorna 1 och 2.

I delprojektet har även genomförts ett diskussionsseminarium om definitionen av självkostnad i ett fastighetsföretag. Förutom Hans Lander, Björn Forsberg och Peter Wallberg deltog följande inbjudna gäster i seminariet: Bo Ribers, KPMG, Staffan Sundgren, Rätt & Slätt, Tomas Stadig, Familjebostäder AB, Carina Grönberg, Förvaltnings AB Framtiden, Thony Eriksson, SABO och Lars Sundqvist, SABO.



Hans Lander, VD på Örebrobostäder.

Alla fotnoter finns på sidan 46.

INNEHÅLL

INLEDNING	3
KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG OCH SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN	6
Utan vinstsyfte	6
Självkostnadsprincipen	6
De kommunala bostadsföretagen	7
Invändningar för och emot gällande rätt	9
Sammanfattning och slutsats	10
GÅR DET ATT DEFINIERA EN - ALLMÄNT ACCEPTERAD - SJÄLVKOSTNAD PÅ FÖRETAGSNIVÅ?	I I
Definition av självkostnad i ett bostadsföretag	11
Komponenter i en självkostnadskalkyl	12
Sammanfattning och slutsats	15
TRANSAKTIONER MELLAN KOMMUNERNA OCH DERAS BOSTADSFÖRETAG	I 6
Koncernbidrag och aktieägartillskott	17
Lämnade utdelningar	18
Kommunal borgen	19
Avkastningskrav	21
Andra transaktioner av betydelse	21
Slutsats och sammanfattning av svaren	21
FRÅGESTÄLLNINGAR FÖR FORTSATTA DISKUSSIONER	24
SAMMANFATTNING	25
BILAGA 1: KOMMUNAL BOSTADSFÖRVALTNING OCH SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN	26
BILAGA 2: VARI LIGGER SVÅRIGHETERNA ATT DEFINIERA SJÄLVKOSTNADER I ETT BOSTADSFÖRETAG?	30
BILAGA 3: UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM EKONOMIN OCH KONKURRENSEN	44
FOTNOTER	46

KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG OCH SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN

Den nu pågående statliga utredningen om allmännyttans villkor har fått i uppdrag att utreda om kommunala bostadsföretag omfattas av den i kommunallagen (KL) reglerade självkostnadsprincipen. I utredningsdirektiven anges att oklarhet råder i denna fråga.

Vi anser dock att rättsläget får ses som klart; de kommunala bostadsföretagen omfattas inte av den kommunala självkostnadsprincipen. Stöd för den slutsatsen finns att tillgå dels i propositionen Lokal demokrati⁴ som låg till grund för lagfästandet av självkostnadsprincipen i KL år 1994, dels i propositionen Allmännyttiga bostadsföretag⁵ som föregick införandet av Allbolagen år 2002 och dels i en kammarrättsdom⁶ från 2004.

Trots att propositioner och rättsfall talar sitt tydliga språk så finns det de som anser att kommunala bostadsföretag omfattas självkostnadsprincipen, så som den idag är reglerad i kommunallagen. För att ge läsaren en något mer ingående analys av argumenten för och emot självkostnadsprincipen har vi valt att lyfta fram några argument från två experter på området.

I sammanhanget måste vi förtydliga att kommunallagens självkostnadsprincip inte får blandas samman med kravet på att kommunala bolag ska drivas utan vinstsyfte och inte heller med den självkostnadsprincip som har kommit att tillämpas vid hyresförhandlingarna.

”Självkostnadsprincipen får inte blandas med kravet på att kommunala bolag ska drivas utan vinstsyfte.”

UTAN VINSTSYFTE

Enligt de grundläggande reglerna om kommunernas befogenheter får kommuner driva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster, 2 kapitlet 7 § KL. De kommunala bostadsföretagen omfattas av denna regel. Däremot råder inte något absolut vinstförbud. Vinstsyftet får dock aldrig vara det primära ändamålet. Detta kan uttryckas med andra ord, verksamheten är målet och vinsten behövs för att driva och utveckla verksamheten. Vinstsyftet för kommunala bostadsföretag regleras idag, förutom i kommunallagen, genom en utdelningsbegränsning i Allbolagen.

SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN

Självkostnadsprincipen är en av de kommunalrättsliga grundprinciperna. Den innebär att kommuner inte få ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster och nyttigheter som tillhandahålls inom ett givet verksamhetsområde, 8 kapitlet 3c § KL. Principen är tänkt att verka som ett skydd mot för höga avgiftsuttag gentemot munkollektivet. Det finns till och med ett begrepp för detta, nämligen ”olaga särbeskattning”. Kom-

munerna ska inte i vinstsyfte kunna utnyttja den monopolsituation som ofta finns vid avgiftsfinansierad kommunal verksamhet. Principen hindrar inte att tillfällig vinst kan uppkomma i en kommunal verksamhet. Det är dock inte tillåtet att föra över vinster mellan skilda verksamheter.

Principen gäller oavsett om verksamheten bedrivs i egen regi eller genom kommunala bolag. Tanken är att den som nyttjar en tjänst endast skall betala för de kostnader som är verkligt motiverade för tjänsten.

Det finns dock undantag från självkostnadsprincipen. Den gäller inte en kommuns medelsförvaltning och den är inte heller tillämplig i fråga om annan förvaltning av kommunal egendom. Till det sistnämnda hör både upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom, se proposition Lokal demokrati, sidan 83.

DE KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAGEN

För det kommunala bostadsföretagets hyressättning ska reglerna i 12 kapitlet jordabalken tillämpas, det så kallade bruksvärdessystemet. Hyressättningen för upplåtelse av bostadslägenheter vilar således inte på kommunallagens självkostnadsprincip.

I förarbetena till lagfästandet av kommunallagens självkostnadsprincip, proposition Lokal demokrati, skriver lagstiftaren på sidan 83 *”Den allmänna uppfattningen såväl i doktrin som i tidigare utredningar synes vara att inte heller kommunal fastighetsförvaltning omfattas av självkostnadsprincipen. Enligt avgiftsgruppen innefattar begreppet fastighetsförvaltning såväl överlåtelse som upplåtelse av fast egendom (Ds 1993:16 sidan 47). I detta ligger enligt vår mening också att de allmännyttiga bostadsföretagen inte omfattas av självkostnadsprincipen.”*

Längre ner på sidan 83 skriver regeringen, i frågan om att självkostnadsprincipen inte bör vara tillämplig på upplåtelse och överlåtelse av fast egendom, att detta inte behöver uttryckas särskilt i kommunallagen.

Regeringens motivskrivningar till självkostnadsprincipen godtogs av konstitutionsutskottet (1993/94 KU40, sidan 30) och riksdagen.

I betänkandet SOU 1997:81 *Allmännyttiga bostadsföretag* anför utredningskommittén att utgångspunkten för resonemanget i propositionen Lokal demokrati är att ”... självkostnadsprincipen gäller för taxor och avgifter som är beslutade av kommunfullmäktige. Hyrorna bestäms efter överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. Ytterst avgörs den skäliga hyran av hyresnämnd eller efter överklagande av Svea Hovrätt. Det är således inte någon avgift som beslutas politiskt och som kan överklagas i den ordning som gäller för kommunala beslut.”

I propositionen *Allmännyttiga bostadsföretag* vidhåller lagstiftaren sin uppfattning från 1993. På sidorna 19–20 skriver lagstiftaren *”Att kommunala företag ska drivas utan vinstsyfte framgår av 2 kapitlet 7 § kommunallagen (1991:900) ... Däremot råder inte något absolut vinstförbud. Vinstsyftet får dock aldrig vara det primära ändamålet ... Kommittén har vidare*

”Tanken är att den som nyttjar en tjänst endast skall betala för de kostnader som är verkligt motiverade för tjänsten.”



”Hyrorna bestäms efter överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästorganisationen.”

föreslagit att de allmännyttiga bostadsföretagen skall bedriva verksamheten utifrån den kommunala självkostnadsprincipen och att den skall regleras i lag ... Regeringen har i propositionen 1993/94:188 Lokal demokrati anført att ... kommunal fastighetsförvaltning inte omfattas av självkostnadsprincipen ... Detta lagförslag (om Allbolagen, förf. kom.) innehåller en regel som innebär en utdelningsbegränsning för allmännyttiga bostadsföretag. Genom denna reglering uppnås i princip samma effekt som om en lagreglering av självkostnadsprincipen för allmännyttiga bostadsföretag genomförs. Regeringen är mot denna bakgrund inte beredd att föreslå någon förändring beträffande självkostnadsprincipens tillämpning för sådana företag.”

Kammarrätten i Stockholm anser att en kommuns uttag av borgensavgift varken strider mot den kommunala likställighetsprincipen eller självkostnadsprincipen. Kammarrätten anser att den omständigheten att kommunala bostadsföretag ska drivas utan vinstsyfte inte innebär att dessa företag omfattas av självkostnadsprincipen. Borgensavgiften får ses som en intern affärsuppgörelse mellan bolaget och kommunen.



Med hänvisning till de två propositionerna och kammarrättens dom så anser SABO att rättsläget är klart. De kommunala bostadsföretagen omfattas inte av den i kommunallagen reglerade självkostnadsprincipen.

INVÄNDNINGAR FÖR OCH EMOT GÄLLANDE RÄTT

I direktiven till Allvill-utredningen anges att utredarna ska beakta och ta ställning till ett antal specificerade rapporter, utredningar och skrivelser. Häre ingår bland annat en skrivelse från Hyresgästföreningen⁷ till regeringen daterad den 23 augusti 2004.

I skrivelsen finns en rapport bifogad som, på uppdrag av Hyresgästföreningen, har skrivits av docent Olle Lundin på Juridiska institutionen vid Uppsala Universitet, ”Kommunalrättsliga aspekter på kommunala bostadsföretag och koncernbildningar”.

Lundin kommer i sin rapport fram till att kommunala bostadsföretag omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen och att detta i sin tur innebär att företagen inte kan ingå i en civilrättslig koncern. Det är en rapport med många och komplicerade argument både för och emot självkostnadsprincipen. Några argument kan dock lyftas fram. Lundin hävdar bland annat att bostadsföretagens verksamhet är en tjänst eller nytta som riktar sig till kommunens medlemmar som ett kollektiv och att det därför inte går att jämföra bostadsverksamheten med en kommuns övriga fastighetsförvaltning. Lundin anser därför att rättsfiguren bostadshyra kan likställas med kommunal avgift och att upplåtelse av hyresrätt kan jämföras med tillhandahållande av en kommunal tjänst.

I syfte att granska argument och slutsatser i Lundins rapport har SABO engagerat Curt Riberdahl. Curt Riberdahl har tidigare varit adjungerad professor vid Uppsala Universitet och chefsjurist på Svenska Kommunförbundet. Riberdahls analys med kommentarer redovisas i promemorian ”Kommunal bostadsförvaltning och självkostnadsprincipen med mera”, se bilaga 1 i denna delstudie.

Riberdahl kommer i sina resonemang fram till att bostadsföretagen inte omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen. Riberdahl anser bland annat att bostadshyra inte kan jämföras med kommunal avgift och att upplåtelse av bostadslägenhet inte kan jämföras med kommunal tjänst eller nytta, så som det är skrivet i kommunallagen.

Riberdahl anser för det första att rättsligt sett är hyra inte en kommunal avgift. Hyror bestäms enligt jordabalkens bestämmelser och inte av kommunallagens. Fullmäktige fastställer ingen ”hyrestaxa” utan hyrans storlek avgörs efter förhandlingar mellan hyresgästerna och hyresvärden.

För det andra anser Riberdahl att en hyra inte heller är en tjänst eller nytta i kommunallagens mening. Med nytta i lagens mening bör rimligen avses exempelvis en anläggning som nyttjas av flera – ett kollektiv – så som en idrotts- eller fritidsanläggning som är öppen för alla kommunmedlemmar. Med tjänst bör rimligen avses att kommunen gör en prestation

”På grund av det kommunala ägandet ligger det i sakens natur att kommunala bostadsföretag även i framtiden drivs utan vinstsyfte.”



Curt Riberdahl har tidigare varit adjungerad professor vid Uppsala Universitet och chefsjurist på Svenska Kommunförbundet.

av något slag, exempelvis levererar vatten eller tar hand om hushållsavfall. En hyresgäst har exklusiv nyttjanderätt till bostaden eller lokalen. Kommunens prestation inskränker sig till en upplåtelse, vilken inte kan betecknas som en tjänst eller nyttighet i kommunallagens mening.

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATS

Av förarbeten till lagfästandet av självkostnadsprincipen i kommunallagen och till Allbolagen framgår med all tydlighet att lagstiftaren anser att de kommunala bostadsföretagen inte omfattas den självkostnadsprincip som är reglerad i 8 kapitlet kommunallagen. Detta stärks även av den rättspraxis som finns att tillgå.

Inom doktrinen råder dock delade meningar. Docent Olle Lundin anser att lagstiftaren har kommit till fel slutsats i sina förarbeten om att bostadsföretagen inte omfattas av självkostnadsprincipen. Medan fd adjungerade professor Curt Riberdahl anser att Lundin gör våld på kommunallagen för att nå dit han vill. Enligt Riberdahl omfattas företagen inte av principen.

Med stor säkerhet kan konstateras att kommunala bostadsföretag inte omfattas av kommunallagens självkostnadsprincip. Om lagstiftaren vill ändra på detta måste, som vi ser det, grundvalarna för delar av kommunallagen (det kollektiva synsättet) i princip omvärderas. Det skulle innebära att självkostnadsprincipen även ska omfatta avtal som kommunen eller kommunala företag sluter med enskilda medborgare eller organisationer som företräder dessa medborgare på den konkurrensutsatta marknaden. Detta torde inte vara något som görs i en handvändning. Den slutsats vi drar är att lagstiftaren med stor sannolikhet, under överskådlig framtid, inte kommer att lagfästa att kommunala bostadsföretag ska omfattas av självkostnadsprincipen.

GÅR DET ATT DEFINIERA EN ALLMÄNT ACCEPTERAD SJÄLVKOSTNAD PÅ FÖRETAGSNIVÅ?

I föregående avsnitt framkom att kommunala bostadsföretag med stor säkerhet inte omfattas av den självkostnadsprincip som regleras kommunallagen.

Men en delfråga som ingår i uppdraget i denna delstudie är om det går att definiera en – allmänt accepterad och praktiskt tillämpbar – självkostnad på företagsnivå för de kommunala bostadsföretagen. Här måste distinktionen åter göras att det inte är fråga om den självkostnadskalkyl som ingår i dagens hyresförhandlingssystem även om viss vägledning, kanske skulle kunna hämtas därifrån.

DEFINITION AV SJÄLVKOSTNAD I ETT BOSTADSFÖRETAG

Den erfarenhet som kan hämtas från andra branscher är att det är komplicerat att definiera självkostnad. Särskilt om definitionen ska vara praktiskt hanterbar och accepterad av marknadens parter. Det förstnämnda gäller både för de som ska tillämpa definitionen och den som ska kontrollera att självkostnaden är rätt beräknad.

Vad som skiljer bostadsförvaltning från verksamheter och anläggningstillgångar i andra branscher är att objekten bostadsfastigheter är så mycket mer komplexa både till sin tekniska natur och till den heterogena marknad de är belägna på. Definition av självkostnad varken ryms inom de tidsramar och den budget som satts för detta delprojekt.

Ett första steg i riktning mot att kunna definiera självkostnad är då att försöka reda ut vilka huvudsakliga komponenter en självkostnadsdefinition kan bestå av och vari svårigheterna ligger i att definiera dessa komponenter.

För detta analysarbete har vi valt att anlita Bo Nordlund som har skrivit promemorian ”Vari ligger svårigheterna att definiera självkostnad i ett bostadsföretag”, 2006-12-04, se bilaga 2 i denna delstudie. Nedan har vi försökt att dra slutsatser av Nordlunds argument.

KOMPONENTER I EN SJÄLVKOSTNADSKALKYL

Bo Nordlund har i sitt resonemang lagt fokus på definition av självkostnad på företagsnivå i företag som endast förvaltar bostadsfastigheter.

Områden som Nordlund har valt att lyfta fram och analysera:

Administrationskostnader
Driftkostnader exklusive reparationer och underhåll
Reparations- och underhållsutgifter
Avskrivningar
Kostnader för främmande och eget kapital
Sidointäkter och sidokostnader
Kostnader för outhyrda lägenheter

Administrationskostnader och driftkostnader exklusive reparationer och underhåll

Gemensamma kostnader såsom administration är ganska ”enkelt” mätbara på total nivå i företaget men det finns inget entydigt sätt att fördela dessa kostnader på olika objekt inom företaget. Detta innebär i sin tur att den nivå man avser att mäta på, företaget totalt eller enskilda objekt, bereder olika möjligheter och problem.

För driftkostnader, exklusive reparationer och underhåll, är mätningen av självkostnader på total nivå relativt oproblematisks. Den självklara utgångspunkten för en sådan bedömning är att de avsedda kostnaderna är korrekt periodiserade.

Reparations- och underhållsutgifter

Mätningen av reparations- och underhållsutgifter är en mycket komplex fråga.

Svårigheterna finns bland annat i gränsdragningen mellan vad som redovisas som underhåll respektive investering. Det är inte ovanligt att företagets ställning och resultat får styra över om en större underhållsutgift redovisas som investering i stället för kostnad eller vice versa. Utgifter för underhåll redovisas ofta i företagets externredovisning efter beaktande av såväl skatteregler och redovisningsregler, vilket inte är tillfredsställande.

Beroende på vilken marknad företaget befinner sig så kanske skillnaden mellan en fastighets marknadsvärde och redovisade värde, i större grad än idag, ska vara vägledande om hur en utgift för underhåll eller investering ska redovisas. Nordlund anger att underhållsutgifter sannolikt måste ses i ett sammanhang tillsammans med avskrivningskostnader för att få en konsistent behandling. Samtidigt gör han en komponentansats när det gäller gräns-

dragningen mellan underhållskostnad och investering. En komponentansats utgår i korthet från att man identifierar vilka komponenter en fastighet består av. När hela eller delar av identifierade komponenter byts ut eller tillskapas så aktiveras utgifterna för dessa åtgärder och skrivs av under sina respektive nyttjandeperioder. Eventuella bokförda värden på ersatta komponenter kostnadsförs direkt.

Avskrivningar

Fastighetsavskrivningar är ett komplicerat område som erbjuder pedagogiska problem. Det finns en stor risk för att olika parter menar olika saker med begreppet avskrivning. Problemet kan brytas ned i följande utgångspunkter i resonemangen om avskrivningar:

Nominella eller reala synsätt

Prisförändringsteoretisk eller anskaffningsvärdeteoretisk utgångspunkt
Samband mellan underhållsutgifter och avskrivningar
Byggnadsavskrivning eller avskrivning/värdeförändring på byggnader och mark tillsammans i ett helhetsperspektiv

En rekommendation blir att tillämpa en komponentavskrivningsansats vilket också berörs i sambandet mellan underhållskostnad, aktiverade utgifter/investeringar och avskrivningar.

Vidare finns det i ett självkostnadsresonemang en inbyggd problematik när det gäller avskrivning av uppskrivna belopp och den påverkan en fastighetsuppskrivning har på eget kapital. Liknande problem uppstår sannolikt ”åt andra hållet” när det gäller nedskrivningar med efterföljande effekter på redovisade resultat, dels i form av själva nedskrivningen men också efterföljande effekter på avskrivningar som justeras med hänsyn till nedskrivning samt de effekter som till slut uppsamlas i eget kapital.

Kostnader för främmande och eget kapital

När det gäller räntebärande främmande kapital bör man bestämma utgångspunkt för beräkning av denna kostnad. Ska utgångspunkten vara i det specifika företaget och den kostnad för främmande kapital som följer av det specifika företagets låneavtal eller ska kostnaden bestämmas utifrån ett tänkt ”normalläge” av något slag?

När det gäller kostnaden för det egna kapitalet har framkommit att det kan finnas olika utgångspunkter för hur det egna kapitalet ska indelas och hur

”För driftkostnader, exklusive reparationer och underhåll, är mätningen av självkostnader på total nivå relativt oproblematisks.”

”Det finns en stor risk för att olika parter menar olika saker med begreppet avskrivning.”

”Normalläge”

definitionerna ska se ut för att göra denna indelning. Det egna kapitalet kan delas upp i:

1. Tillskjutet kapital (aktiekapital och andra kapitaltillskott)
2. Vinster genererade i den löpande verksamheten
3. Försäljningsvinster på marknader där priserna har varit reellt konstanta. Vinsten har uppkommit på grund av att fastigheten skrivits av på kort tid eller att underhållsinsatser inte har aktiverats.
4. Försäljningsvinster som uppkommit på grund av reellt stigande marknadspriser.
5. Dolt eget kapital (skillnaden mellan redovisade värden och marknadsvärden på fastigheterna).

Ur ett självkostnadsperspektiv skulle det, enligt vissa specialister som Nordlund hänvisar till, vara korrekt att sätta hyrorna så att de ger en avkastning på eget kapital av typen 1 och 4 ovan medan andra specialister inte gör samma distinktion mellan punkt 3 och 4.

Vidare har framkommit problem i nästa steg, när det avkastningskrävande kapitalet väl är definierat, hur man ska bestämma avkastningskravet på eget kapital. Ytterligare en dimension finns sedan på detta problem nämligen om och hur man ska justera avkastningskravet på eget kapital med hänsyn till risk förknippad med olika objekt/projekt inom företaget. En annan fråga i detta sammanhang är hur man ska behandla redovisade avskrivningskostnader på uppskrivning av fastigheter vid mätningen av avkastning på eget kapital. Ska man justera bort denna avskrivning i detta sammanhang?

Sidointäkter och sidokostnader

Intäkter och kostnader som har ett nära samband med den löpande fastighetsförvaltningen borde räknas in i förvaltningsresultatet medan andra intäkter och kostnader inte borde göra det. Detta har betydelse, för det av Nordlund, förda resonemang om vilka delar av det egna kapitalet som man bör kräva avkastning på i en självkostnadskalkyl.

Outhyrda lägenheter

En mycket viktig principiell fråga är vem som ska stå för kostnader för outhyrda lägenheter. Frågan lyfts av Nordlund men analyseras inte. Nordlund skriver att frågan helt klart måste upp och analyseras ytterligare i kontexten självkostnader i ett bostadsföretag. I sammanhanget bör man dock inte sätta likhetstecken mellan ett intäktsbortfall och en kostnad för de outhyrda lägenheterna.



THOMAS WÄGSTROM



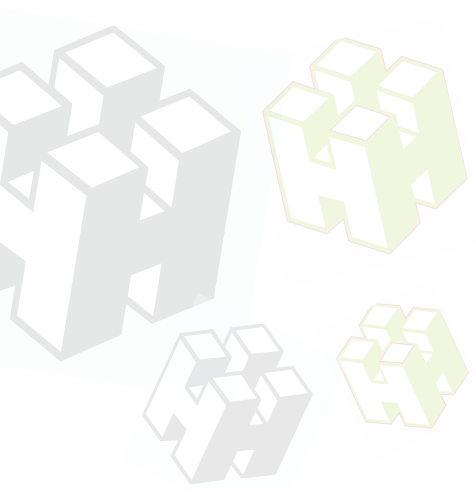
SAMMANFATTNING OCH SLUTSATS

Den slutsats som kan dras av Bo Nordlunds resonemang är att det är komplicerat att fastställa en allmänt accepterad och praktiskt hanterbar definition av självkostnad i ett bostadsföretag. Det är inte något som ryms inom denna delstudie. Ett första steg i riktning emot en definition kan då vara att försöka reda ut vilka huvudsakliga komponenter en självkostnadsdefinition kan bestå av och vari svårigheterna ligger i att definiera dessa komponenter.

Nordlund kommer fram till att de största utmaningarna ligger i att reda ut förhållandet mellan komponenterna underhåll, ombyggnad och avskrivningar samt vilka delar av det egna kapitalet som ska ligga till grund för avkastningsberäkning och sist men inte minst vilken nivå som är rimlig på avkastningen.

LedigT!

TRANSAKTIONER MELLAN KOMMUNERNA OCH DERAS BOSTADSFÖRETAG



Hyresgästföreningen (HGF) anser att många av de kommunala bostadsföretagen inte följer utdelningsreglerna i Allbolagen. Enligt HGF förekommer det, utöver öppet redovisade utdelningar och koncernbidrag, dolda eller förtäckta utdelningar. Medel överförs från företagen till kommunerna genom bland annat höga borgensavgifter. Fastighetsägarna Sverige hävdar å andra sidan att de kommunala bostadsföretagen erhåller konkurrenssnedvridande kommunala stöd i olika former.

I syfte att försöka få bättre klarhet i vilka transaktioner som förekommer har vi genomfört en enkätundersökning i oktober och november 2006 avseende räkenskapsåret 2005. Enkäten har skickats ut till 265 av SABOs cirka 300 medlemsföretag. Av dessa har 181 företag (68 procent) besvarat enkäten. Tolv företag är stiftelser och resten är aktiebolag. Sett till antalet lägenheter är svarsfrekvensen 84 procent. Underlaget för studien får därför anses vara väl underbyggt.

Områden som har undersökts är:

- ✿ Koncernbidrag och aktieägartillskott
- ✿ Lämnade utdelningar
- ✿ Kommunal borgen för företagens lån och kommunernas uttag av borgensavgifter
- ✿ Avkastningskrav på eget/totalt kapital
- ✿ Andra transaktioner av betydelse mellan företaget och ägaren

Följande indelning i företagsstorlekar används:

- ✿ Större företag > 5000 lägenheter
- ✿ Mellanstora företag 1000 – 4999 lägenheter
- ✿ Mindre företag < 1000 lägenheter

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Av de 181 företag som besvarat enkäten tillhör 83 företag (46 procent) en civilrättslig koncern, varav 29 företag har lämnat koncernbidrag under 2005. Av dessa är det 13 som också har mottagit aktieägartillskott. Fem koncernföretag har fått aktieägartillskott utan att ha lämnat koncernbidrag. Bara ett företag som inte ingår i en koncern har fått aktieägartillskott.

Koncernbidrag är i sak en rent skatteteknisk förekomst. Koncernen ses som ett skatteobjekt där skattemässiga vinster och förluster ska kunna jämnas ut mellan de olika koncernföretagen. Civilrättsligt betraktas koncernbidrag som utdelning. I skattelagstiftningen får lämnade koncernbidrag tas upp som en avdragsgill kostnad.

Generellt kan sägas att gällande praxis är att erhållna aktieägartillskott är skattefria om mottagaren är ett ekonomiskt starkt företag, exempelvis aktieägartillskott som erhålles i kombination med lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott som lämnas till företag på vikande marknader för att stärka det egna kapitalet kan däremot, enligt gällande praxis, ibland komma att betraktas som ett skattpliktigt driftbidrag, exempelvis för att klara av större nedskrivningar av fastighetsvärden.

Det är inte ovanligt att ett företag som lämnar ett skattemässigt avdragsgillt koncernbidrag samtidigt får ett skattefritt aktieägartillskott motsvarande 72 procent av koncernbidraget. I stället för att betala 28 procent av årets vinst i skatt förs 28 procent av vinsten över till andra delar inom koncernen.

Enkäten visar att det främst är större företag som både lämnar koncernbidrag och får aktieägartillskott.

”Koncernbidrag är i sak en rent skatteteknisk förekomst.”

LÄMNADE UTDELNINGAR

Av de 168 företag som besvarat frågan om de lämnar någon utdelning uppger 59 stycken att de lämnar utdelning. Flertalet av de företag som lämnar utdelning anger att de följer Allbolagens utdelningsregler.

Några företag anger att de beräknar utdelning utifrån nivåer som ligger under Allbolagens utdelningstak. Det egna kapitalet i dessa företag har vuxit mellan åren 2004–2005. Det tyder på att företagen skulle ha kunnat avge en högre utdelning till ägaren.

Bara en handfull företag anger att de delar ut mer än vad som är tillåtet enligt Allbolagen. Företagen anger i dessa fall att utdelningen baseras på procentsatser mellan 5 och 7 procent. Alla dessa företag verkar i tillväxtregioner, har bra ekonomisk ställning och har inga vakansproblem.

Det är mer regel än undantag att det är de stora och ekonomiskt starka företagen som lämna utdelning till ägaren. När ett företag som ingår i en koncern lämnar utdelning är det även vanligt att det lämnar koncernbidrag. Det förekommer även företag som bara lämnar koncernbidrag. Dock är koncernbidrag att likställa med utdelning både enligt Aktiebolagslagen och Allbolagen.

I vissa fall ställer inte ägarna några krav på utdelning och i andra fall är resultatet inte tillräckligt högt för att lämna utdelning. I dessa fall kan det vara

ett villkorat avtal som bygger på att företaget i övrigt ska kunna redovisa ett positivt resultat eller så är det Allbolagens utdelningstak som ligger till grund för hur frågan hanteras.

Ovan redovisade fakta kommer från de skriftliga kommentarer företagen har lämnat i anslutning till frågan om hur utdelningen har beräknats. De beloppsmässiga uppgifter som lämnats, om utdelning och storleken på kontant tillskjutet aktiekapital, är inte alltid så tillförlitliga så de kan ligga till grund för en beräkning. Dessutom framgår av de skriftliga svar som lämnats på frågan om hur utdelningen har beräknats att oklarhet råder om hur utdelningsprocenten har beräknats. Det är oklart om de procentsatser som många av företagen har lämnat beräknats på det kontant tillskjutna aktiekapitalet. Här förekommer en begreppsförvirring. Begrepp som används av företagen är insatt aktiekapital, kontant tillskjutet kapital, grundkapitalet inför året, tillskjutet kapital, aktiekapitalet, grundkapitalet samt ursprungligt kapital. Hur dessa begrepp definieras inom respektive företag kan inte utläsas av enkätsvaren.

Förutsatt att någon oklarhet inte rått om definitionen av begreppet kontant tillskjutet aktiekapital och att samtliga företag som är aktiebolag hade lämnat uppgift om storleken på detta kapital. Då hade det varit intressant att utifrån nettot av lämnade utdelningar, lämnade koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott granska hur många företag som håller sig inom Allbolagens utdelningsbegränsning. Men en sådan granskning kan nu inte låta sig göras med befintligt underlag.



HENRIK AHLÖIN

KOMMUNAL BORGEN

Av de 181 bostadsföretag som besvarat enkäten uppger 169 företag att kommunen borgar för företagets lån, helt eller delvis. Av dessa betalar 61 företag (34 procent) borgensavgift till kommunen. För tolv av företagen borgar kommunen inte till någon del av företagets lån.

Det är främst de riktigt stora företagen som inte har kommunen som borgenär. Det kan bero på att de lånar med antingen pantbrev eller balansräkningen som säkerhet eller lånar via en internbank eller genom att ge ut obligationer eller certifikat. Det finns dock även några mindre företag som kommunen inte borgar för. De företagen är i de flesta fall verksamma i en någorlunda stark tillväxtregion.

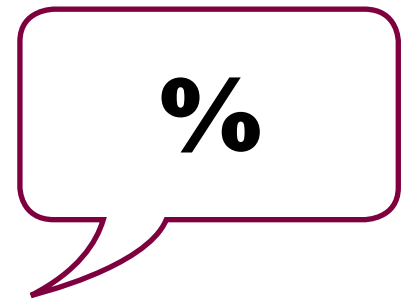
Av de 61 företag som betalar borgensavgift finns det även här en generell koppling till företagets storlek. De större företagen betalar borgensavgift i högre utsträckning än de mindre.

Avgiftsnivån i procent varierar nästan lika mycket som antalet företag som betalar borgensavgift. I 18 företag är avgiften lägre än 0,15 procent, i 24 företag ligger avgiften mellan 0,15–0,25 och i 19 företag överstiger avgiften 0,25 procent. Den lägsta procentsatsen som används är 0,03 procent och den högsta är 0,5 procent.

Det finns även andra lösningar än årliga borgensavgifter, exempelvis att ta ut engångsavgifter vid nyteckning av lån.

Att sätta ett generellt pris på ränteskillnaden (värdet) mellan borgenslån och lån med andra säkerheter än borgen är inte möjligt. Värdet av ett kommunalt borgensåtagande varierar och är beroende bland annat på företagets storlek och ekonomiska förutsättningar, på vilken regional och lokal marknad företaget är verksamt och har sina fastigheter samt vilka förutsättningar och risker som finns i fastighetsportföljen. Generellt kan dock sägas att för ett stort företag med stark ekonomi och som är verksamt i en tillväxtregion torde värdet av ett kommunalt borgensåtagande vara betydligt mindre än för ett företag med sämre ekonomiska förutsättningar och som är verksamt i en avfolkningsregion. På den expansiva marknaden kan bolaget låna på marknaden med andra säkerheter än borgen medan ett företag på en vikande marknad har svårt att överhuvudtaget låna utan kommunal borgen. Likaså måste den enskilda fastigheten beaktas. Vid upptagande av lån med pantbrev som säkerhet är det den enskilda fastigheten som utgör säkerhet. Här spelar det inte så stor roll om företaget går bra eller dåligt utan det avgörande är vilka risker och möjligheter som är förknippade med den enskilda fastigheten.

En svensk bank, som vill vara anonym, har gjort en grov indelning på värdet av en kommunal borgen i tre fiktiva grupper. Värdet av en kommunal borgen för ett större företag med god ekonomi skulle ligga på ungefär 0,10–0,20 procent av lånebeloppet. För ett mellanstort företag i en mellanstor kommun där det råder balans på bostadsmarknaden skulle värdet ligga på mellan 0,20–0,30 procent, och för ett bostadsföretag i en avfolkningsregion med mycket vakanser och tämligen svag ekonomi mellan 0,30–0,40 procent. I den sist nämnda gruppen poängteras samtidigt att det för vissa företag



”Boverket skickar varje år ut en bostadsmarknadsenkät.”

skulle vara svårt eller till och med omöjligt att låna på egna meriter. Om så är fallet blir ju naturligtvis värdet betydligt mer än 0,30 – 0,40 procent. Banken vill dock poängtera att det är vanskligt att göra en generell bedömning på det här sättet.

För att illustrera resonemanget ovan görs här ett försök att gruppera bostadsföretagen efter deras förutsättningar och sätta ett pris på vad borgensåtagandena kan vara värda. Som tidigare sagts är det mycket vanskligt att försöka sätta ett pris på vad den kommunala borgen kan vara värd. Osäkerheten blir stor. Det är dock intressant att i det här sammanhanget försöka göra en uppskattning av värdet.

Boverket skickar varje år ut en bostadsmarknadsenkät till samtliga kommuner där de tillfrågas om bostadsmarknadsläget i respektive kommun. Bedömningen görs utifrån om kommunen upplever att den har bostadsbrist, balans eller ett överskott av bostäder. Det skulle kunna vara ett sätt att gruppera in bolagen. När den indelningen tillämpas är det viktigt att vara medveten om att det är en upplevd och på något sätt bedömd riktning så det behöver således inte innebära ett faktiskt tillstånd. Ett annat sätt att bedöma och gruppera in bostadsbolagen är efter dess storlek. Ofta sammanfaller bolagets storlek med ovan nämnda faktorer, men behöver inte alltid göra det.

Delas de företag som har besvarat enkäten in i tre grupper, baserat på företagsstorlek, blir utfallet följande:

Större företag	Borgensavgift i procent		
Antal företag	0,0 – 0,099	0,10 – 0,20	0,201 –
	16	5	11

Mellanstora företag	Borgensavgift i procent		
Antal företag	0,0 – 0,199	0,20 – 0,30	0,301 –
	57	18	5

Mindre företag	Borgensavgift i procent		
Antal företag	0,0 – 0,299	0,30 – 0,40	0,401 –
	51	4	1

Vi har vågat oss på en grov uppskattning av värdet på de kommunala borgensåtagandena i de 169 företag där kommunen borgar för lånen. Den ger vid handen att värdet på borgensåtagandena kan uppgå till runt 160 mkr. I beräkningen har företagen delats in i tre storleksgrupper och följande procentsatser har tillämpats, 0,15 procent för stora företag, 0,25 procent för

mellanstora företag och 0,35 procent för mindre företag. Underlaget har varit de lånebelopp som kommunen borgat för.

Vi kommer till ungefär samma värde oavsett om företagen delas in efter bostadsmarknadsläget eller efter företagens storlek. Idag betalar de bostadsföretag, som besvarat enkäten, tillsammans en avgift på ungefär 108 mkr, vilket innebär en differens på runt 58 mkr jämfört med den grova beräkning som redovisas ovan.

Men huruvida den siffran är rimlig är svårt att bedöma eftersom det endast är en generell och grov bedömning som är gjord. Återigen vill vi poängtera vikten av att bedöma varje enskilt företag för att komma fram till ett mer korrekt värde på det kommunala borgensåtagandet.

AVKASTNINGSKRAV

Frågan om det finns något dokumenterat avkastningskrav på eget/totalt kapital har besvarats av 177 bostadsföretag. Av dessa uppger 59 företag (33 procent) att ägaren ställer någon form av avkastningskrav.

Craven ser olika ut. En del företag har ett tydligt avkastningskrav på en viss procent medan andra har ett soliditetskrav.

ANDRA TRANSAKTIONER AV BETYDELSE

Följande ”övriga” transaktioner förekommer i mer eller mindre stor omfattning:

- ✿ Företagen hyr ut offentliga lokaler till kommunerna.
- ✿ Företaget lånar pengar av kommunen.
- ✿ Företaget förvaltar kommunens fastigheter och tar betalt för detta.
- ✿ Företaget köper förvaltningstjänster av kommunen.
- ✿ Fastighetsaffärer mellan koncernbolag sker i vissa fall till underpris (sannolikt av skatteskäl när fastigheter paketeras i bolag, exempelvis lokalfastigheter och fastigheter som ska säljas).
- ✿ Företaget köper fjärrvärme av koncernföretag.
- ✿ Kommunen sköter företagets administration och tar betalt för detta.

Av enkätsvaren kan utläsas att ovan redovisade transaktioner, med några enskilda undantag, sker på affärsmässiga grunder.

SLUTSATS OCH SAMMANFATTNING AV SVAREN

Av enkätsvaren kan konstateras att så gott som alla bostadsföretagen följer Allbolagens utdelningsregler, beaktat nettot av erhållna kapitaltillskott, lämnade koncernbidrag och lämnade utdelningar. I ett fåtal fall överstiger nettot av transaktionerna Allbolagens utdelningstak. I dessa fall är det oftast fråga

”En del företag har ett tydligt avkastningskrav på en viss procent medan andra har ett soliditetskrav.”



”Bara en handfull företag delar ut mer än vad som är tillåtet enligt Allbolagen.”

om att medel slussas över till andra bostadsföretag inom en koncern, skatteplanering med lämnade koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott eller återbetalning av tidigare erhållna villkorade aktieägartillskott.

Av de 181 företag som besvarat enkäten tillhör 83 företag en civilrättslig koncern, varav 29 företag har lämnat koncernbidrag under 2005. Av dessa är det 13 som samtidigt har fått aktieägartillskott. Av de företag som inte ingår i en koncern är det bara ett som har fått aktieägartillskott.

Av de 168 företag som besvarat frågan om de lämnar någon utdelning uppger 59 företag att de lämnar utdelning. Flertalet av de 59 företagen anger att de följer Allbolagens utdelningsregler⁸. Bara en handfull företag delar ut mer än vad som är tillåtet enligt Allbolagen.

Det ekonomiska flödet mellan företagen och ägarna varierar. Här finns det en tydlig skillnad mellan om företagen är verksamma i en tillväxtregion eller en avfolkningsbygd.

Av de 181 bostadsföretag som besvarat enkäten uppger 169 företag att kommunen borgar för företagets lån, helt eller delvis. Av dessa är det 61 företag som betalar borgensavgift till kommunen. Tolv företag uppger att kommunen inte borgar för någon del av företagets lån. En grov beräkning har gjorts av värdet av den kommunala borgen i de 169 företag där kommunen borgar för lånen. Resultatet visar att kommunerna tar ut för lite i borgensavgifter.

FRÅGESTÄLLNINGAR FÖR FORTSATTA DISKUSSIONER

Vad skulle konsekvenserna bli för de kommunala bostadsföretagen om de skulle omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen? Skulle de kunna bli återbetalningsskyldiga om de under en längre tid tog ut för höga hyror i förhållande till självkostnaden på liknande sätt som el- och VA-företag kan bli i dag och vad skulle det i sådana fall få för effekter vad gäller bland annat hyresförhandlingssystemet, hyreslagen och företagens kreditrating?

Om antagandet görs att en väl underhållen fastighet har ett evigt liv, skulle man då kunna bortse ifrån avskrivningar i en självkostnadskalkyl, förutsatt att företaget reserverar för framtida underhåll? Reserveringarna skulle kunna göras genom skattemässigt avdragsgilla avsättningar till en underhållsfond.

Vilka kostnader är det som ska täckas i en självkostnadskalkyl? Är det årets faktiska kostnader eller är det årliga snittkostnader sett över en längre period? Borde inte hyresgästen betala för de kostnader som denne förorsakar, det vill säga både löpande kostnader som uppvärmning och liknande kostnader samt framtida kostnader för underhåll?

Kan den indelning av eget kapital som redovisas i Bo Nordlunds artikel ligga till grund för en ny modell för utdelningsbegränsning? Exempelvis att utdelningsbegränsningen gäller för vinster från den löpande bostadsverksamheten medan någon begränsning inte gäller för utdelning av vinster från försäljning av fastigheter och medel som tillskjutits av ägaren som exempelvis aktieägartillskott.

Antag att det även i framtiden kommer att finnas någon form av utdelningsbegränsning för de kommunala bostadsföretagen. Då, anser vi, bör även den del av aktiekapitalet som tillskjutits genom apportemission av fastigheter ingå i beräkningsunderlaget. Idag utgör kontant tillskjutet aktiekapital underlaget för beräkning av utdelning. Det är ologiskt att aktiekapital som tillskjutits genom apportemission av fastigheter inte får beaktas. Den som känner till begränsningen kan lätt gå runt den genom att göra en kontant nyemission för att därefter förvärva fastigheterna.

Antag att det även i framtiden kommer att finnas någon form av utdelningsbegränsning för de kommunala bostadsföretagen. Är det då rimligt att företagen inte tillåts att kombinera lämnade koncernbidrag med erhållna aktieägartillskott (72 procent av koncernbidraget) i syfte att skatteoptimera inom koncernen. Istället för att betala 28 procent i skatt så stannar 28 procent av vinsten i koncernen. Företagets ställning är den samma oavsett om man betalar skatt eller lämnar koncernbidrag.

Borgensavgifter. Antag att det står bostadsföretaget fritt att välja mellan att ta ett lån med kommunal borgen som säkerhet eller att låna med andra

?

!!



säkerheter. Värdet av ett borgensåtagande uppskattas till 0,20 procent av det lånade beloppet, dvs räntevinsten. Förutsättningarna är vidare att vid ett borgenslån ska kommunen och bostadsföretaget dela på räntevinsten genom att företaget ska betala en årlig avgift på 0,10 procent. Frågan som uppkommer är om den överskjutande delen på 0,10 procent kan ses som ett stöd. Företaget har ju gått in i affärssuppgörelsen på rent affärsmässiga grunder och utan tvång.

SAMMANFATTNING

Självkostnadsprincipen är en av de kommunalrättsliga grundprinciperna. Den innebär att kommuner inte får ta ut högre avgifter än vad som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls. Principen är tänkt att verka som ett skydd mot för höga avgiftsuttag (olaga särbeskattning) gentemot kommunkollektivet. Kommunerna ska inte i vinstsyfte kunna utnyttja den monopolsituation som ofta föreligger.

Av förarbeten till lagfästandet av självkostnadsprincipen i kommunallagen och av rättspraxis framgår tydligt att kommunala bostadsföretag inte omfattas av denna princip. Inom doktrinen råder det dock delade meningar. Docent Olle Lundin anser att företagen omfattas av självkostnadsprincipen och att lagstiftaren har kommit till fel slutsats i sina förarbeten. Medan före detta adjungerade professorn Curt Riberdahl anser att Lundin gör våld på kommunallagen för att nå dit han vill. Enligt Riberdahl omfattas företagen inte av principen.

Antag att lagstiftaren ändrar sin inställning och lagfäster att kommunala bostadsföretag ska omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen. En sådan reglering blir komplicerad. Det kräver troligen en mer eller mindre omfattande förändring av det kollektiva synsättet i kommunallagens självkostnadsprincip. Med detta följer nästa minst lika komplicerade fråga, att definiera självkostnad i ett kommunalt bostadsföretag.

Den erfarenhet som kan hämtas från andra branscher är att det är komplicerat att definiera självkostnad. Särskilt om definitionen ska vara praktiskt hanterbar och accepterad av marknadens parter. Det förstnämnda gäller både för de som ska tillämpa definitionen och den som ska kontrollera att självkostnaden är rätt beräknad.

Vad som skiljer bostadsförvaltning från verksamheter och anläggningstillgångar i andra branscher är att objekten bostadsfastigheter är så mycket mer komplexa och heterogena både till sin tekniska natur och till de marknader de är belägna på. Bo Nordlund, fastighetsekonom på KTH och KPMG, anser att definition av självkostnad i ett bostadsföretag är något som är så komplext att det är ett ämne för en doktorsavhandling. En definition av självkostnad i ett bostadsföretag ryms därför, av förklarliga skäl, inte inom tidsramarna för denna delutredning.



Ett första steg i riktning mot att kunna definiera självkostnad kan då vara att försöka reda ut vilka huvudsakliga komponenter självkostnaden kan bestå av och hur dessa kan definieras. Av Nordlunds resonemang framgår att de största utmaningarna ligger i att reda ut förhållandet mellan komponenterna underhåll, ombyggnad och avskrivningar samt vilka delar av det egna kapitalet som ska ligga till grund för avkastningsberäkning och sist men inte minst vilken nivå som är rimlig på avkastningen.

Av de svar som inkommit i den enkätundersökning som genomförts inom detta delprojekt angående transaktioner mellan kommunerna och bostadsföretagen kan konstateras att så gott som alla företagen följer Allbolagens utdelningsregler, beaktat nettot av erhållna kapitaltillskott, lämnade koncernbidrag och lämnade utdelningar. I ett fåtal fall överstiger nettot av transaktionerna Allbolagens utdelningstak. I dessa fall är det oftast fråga om att medel slussas över till andra bostadsföretag inom en koncern, skatteplanering med lämnade koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott eller återbetalning av tidigare erhållna villkorade aktieägartillskott.

Av de 181 bostadsföretag som besvarat enkäten uppger 169 företag att kommunen borgar för företagets lån, helt eller delvis. Av dessa är det 61 företag som betalar borgensavgift till kommunen. Tolv företag uppger att kommunen inte borgar för någon del av företagets lån.

KOMMUNAL BOSTADS- FÖRVALTNING OCH SJÄLV- KOSTNADSPRINCIPEN

Promemoria är skriven av Curt Riberdahl i november 2006. Riberdahl fd adjungerad professor vid Uppsala Universitet och tidigare chefsjurist på dåvarande Svenska Kommunförbundet.

Bakgrund

På begäran av SABO får jag härmed överlämna mitt rättsutlåtande i rubricerade fråga.

Självkostnadsprincipens räckvidd är omstridd. På begäran av Hyresgästföreningen har docenten Olle Lundin, Uppsala Universitet, 2004 avgett en rapport "Kommunalrättsliga aspekter på kommunala bostadsföretag och koncernbildningar" (bilaga till Hyresgästföreningens skrivelse till Finansdepartementet 2004–08–23). I rapporten hävdar Lundin bland annat att självkostnadsprincipen i 8 kapitlet 3 b och 3 c §§ kommunallagen gäller för kommunal bostadsförvaltning. För min del har jag både nu och tidigare hävdats motsatt uppfattning. De avgörande skälen härför har jag redovisat i min artikel i Juridisk Tidskrift 1998–99 nr 4, "Kommunala koncerner och den kommunala självkostnadsprincipen. En replik", vartill hänvisas. Denna artikel har dock inte redovisats i Lundins rapport. Jag har också berört frågan om självkostnadsprincipens räckvidd i några artiklar som främst berör kommunala hamnavgifter.

I det följande utvecklar jag min syn på rättsfrågorna utifrån en genomgång av och kommentar till Lundins rapport. På vissa punkter är vi eniga, på andra inte.

Några utgångspunkter för min bedömning

Hyresgästernas rättsliga ställning regleras i 12 kapitlet jordabalken. Bruksvärdesystemet är avsett att utgöra en spärr mot oskäligen hyror, 12 kapitlet 55 § jordabalken. För hyresförhandlingar gäller hyresförhandlingslagen. Någon särställning för hyresgäster hos kommun eller kommunägda bostadsföretag finns inte.

Med de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbaserade hyror som förstahandsnorm är avsikten att hyresnivån skall hållas nere. Det saknas dock en allmänt accepterad definition av begreppet självkostnad. SABO har utfärdat rekommendationer om hyreskalkylering (SOU 2000:33 sidan 61 not 74). Enlig min mening finns det därför två självkostnadsbegrepp, ett baserat på bruksvärdesystemet och ett annat baserat på kommunallagens självkostnadsprincip. Hur de skiljer sig åt är en fråga för ekonomer att bedöma. Man kan påstå att det ena är företagsekonomiskt genom att ange den undre gränsen för att företags prissättning, medan den kommunalrättsliga principen avser att fastlägga en övre gräns för avgiftsuttaget.

En annan utgångspunkt är att tolkningen av kommunallagens bestämmelser i civilrättsliga sammanhang kan påverkas av bakomliggande civilrättslig reglering, liksom tvärtom. En civilrättslig reglering som rör kommunerna kan influeras av kommunallagen. Det rör sig om ett samspel, en interaktion mellan olika rättssystem. Som exempel i detta sammanhang kan nämnas att den civilrättsliga rättsfiguren hyra inte kan förvandlas till den civilrättsliga figuren tjänst, vilket Lundin synes vilja göra gällande. Lundin har i sin rapport bortsett från detta samspel.

Som jag framhållit i min tidigare återopade artikel (sidorna 1046–1047) anser jag, i olikhet mot Lundin, att självkostnadsprincipen, likställighetsprincipen och förbudet mot vinstintresse är tre olika principer med olika syften och räckvidd, medan Lundin fortfarande "blandar ihop" dem.

Kommentarer till Lundins rapport (sidvis)

Lundins mer allmänna beskrivning av kommunallagens regelsystem (avsnitt 1 till 5.1) föranleder inga kommentarer.

Likställighetsprincipens utformning bygger på medlemsbegreppet, men närmare precision saknas i lagtexten. I princip delar jag Lundins uppfattning att likställighetsprincipen i vissa lägen kan tänkas bli aktuell också inom kommunal bostadsförvaltning. En annan sak är i vilka fall ett beslut skall anses strida mot likställigheten. Om fullmäktige skulle besluta till exempel om hyresstopp eller klart gynna eller missgynna en viss grupp av hyresgäster – till exempel pensionärer eller barnfamiljer – kan likställighetsprincipen slå till, om det inte finns sakliga skäl för särbehandlingen.

Lundin hävdar att kommunens skattefördelar inte är ett tillräckligt skäl för att godta vinstöverföring till ett förlustbringande företag inom en koncern (sidan 13) och att en sådan särbehandling strider mot likställighetsprincipen. Såvitt jag vet har denna fråga ännu inte behandlats i praxis och det enda som i sak kan åberopas mot Lundins resonemang är att enligt förarbetena skall principen enbart gälla när kommunen träder i kontakt med sina medlemmar i denna sin egenskap och ej när det gäller kommunens förmögenhetsförvaltning (prop 1990/91:117 sidan 150 och Madell: Det allmänna som avtalspart, 1988, sidan 185). Lagtext och motiv är här inte lika klara som när det gäller självkostnadsprincipens tillämpningsområde, varom mer i det följande.

"En civilrättslig reglering som rör kommunerna kan influeras av kommunallagen."



Enligt Lundin (sidan 15 ff) är den avgörande frågan hur kommunens bostadsverksamhet skall betraktas. Är det fråga om egendomsförvaltning eller är det allmännyttig verksamhet? Denna klyvning är enligt min mening en felsyn. Det handlar om både – och. Kommunen tillhandahåller direkt eller indirekt genom sina bolag hyresbostäder i syftet att erbjuda kommuninvånarna bra och billiga bostäder. Detta är en allmännyttig näringsverksamhet som skall bedrivas utan vinstsyfte enligt 2 kapitlet 7 § kommunallagen. Samtidigt omfattas själva förvaltningen av bostäderna av de allmänna kraven i 8 kapitlet kommunallagen, bl a av kravet på god ekonomisk hushållning. Att bostadsföretagens verksamhet är att anse som fastighetsförvaltning framgår klart av lagens förarbeten (prop 1993/94:188 sidan 82), och Lundins påstående att utgångspunkten i förarbetena är felaktig är enligt min mening en felsyn. De kommunala bostadsföretagen bedriver allmännyttig kommunal affärsverksamhet i form av kommunal egendomsförvaltning. Förarbeten och lagtexten i 8 kapitlet 3 b § kommunallagen stämmer i detta fall överens. Varje form av hyra, oavsett om det rör sig om lokalhyra eller bostadshyra i enskilt fall eller i flerfamiljshus är undantagna från självkostnadsprincipens tillämpningsområde.

För det första är hyra rättsligt sett ingen kommunal avgift. Hyror bestäms enligt jordabalkens bestämmelser och inte av kommunallagens. Fullmäktige fastställer ingen ”hyrestaxa” utan hyrans storlek avgörs efter förhandlingar mellan hyresgästerna och hyresvärden.

För det andra är en hyra inte heller en tjänst eller nytta i kommunallagens mening. Med nytta i lagens mening bör rimligen avses till exempel en anläggning som nyttjas av flera – ett kollektiv – till exempel en idrotts- eller fritidsanläggning som är öppen för alla kommunmedlemmar. Med tjänst bör rimligen avses att kommunen gör en prestation av något slag, t ex levererar vatten eller tar hand om hushållsavfall eller tar hand om barn på daghem. Liknande avgränsningar har gjorts av Strömberg i ”Om rättsförhållandet mellan offentlig anstalt och deras nyttjare”, Lund 1949 sidan 148 ff. Till tjänster och nyttigheter hänför Strömberg bland annat befordring av personer och gods, leverans av el, gas och vatten, renhållning, sjukvård, undervisning och tillhandahållande av litteratur.

En hyresgäst har exklusiv nyttjanderätt till bostaden eller lokalen. Kommunens prestation inskränker sig till en upplåtelse, vilken inte kan betecknas som en tjänst eller nytta i kommunallagens mening. Det kan noteras, att numera finns en likartad gränsdragning mellan tjänst och nyttjanderätt i upphandlingslagen. Till det nu sagda, se mina artiklar i Juridisk Tidskrift 1998–99 nr 4 sidan 1047 och i Festskrift till Hans Ragnemalm (Självkostnadsprincipen och hamnavgifterna sidorna 275–276).

Man kan inte utan att göra våld på lagtext och förarbeten förvandla en hyra till en kommunal avgift, tjänst eller nytta.

De berättigade skyddsintressen som hyresgästerna kan ha mot oskäligen hyror får regleras inom hyreslagstiftningens ram. Denna gäller ju också i relation till privatvärdar.

Sammanfattande bedömning

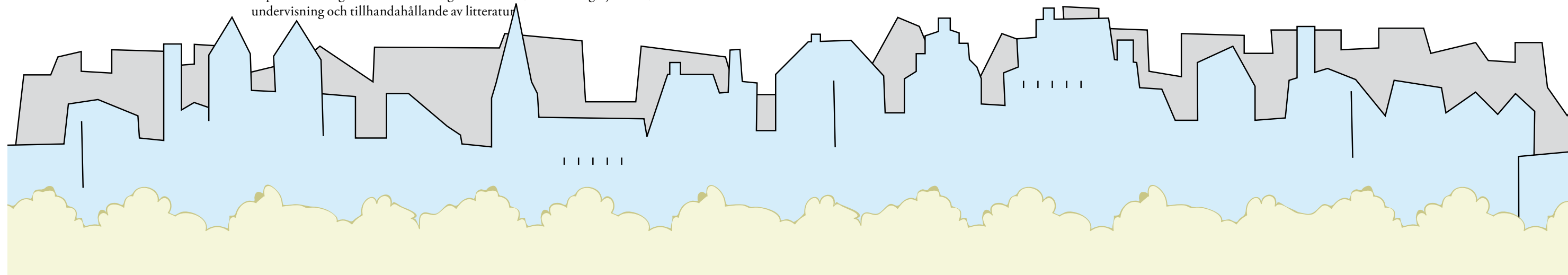
Kommunallagens självkostnadsprincip gäller inte för kommunal bostadsförvaltning och på denna grund hindras inte vinstöverföring från ett bostadsföretag till ett annat företag inom en koncern.

Frågan om likställighetsprincipens räckvidd i ett sådant fall är mer osäker och har så vitt jag vet inte prövats.

Bestämmelsen om att näringsverksamheten skall bedrivas utan vinstsyfte är tillämplig, men den vinst (överskott) som är kommunalrättsligt tillåten bör också kunna föras över till ett förlustföretag inom en koncern.

Det nu sagda avser primärt de troligen sällsynta fall då en kommun driver bostadsförvaltning i egen regi. Kommunallagens här redovisade principer gäller inte med automatik för kommunala företag utan måste skrivas in i företagets bolagsordningar för att gälla.

Slutligen bör noteras att den numera i lag fastställda utdelningsbegränsningen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2002:102) enligt min mening har en likartad effekt som en lagreglering av den kommunala självkostnadsprincipen för de allmännyttiga bostadsföretagen, jmf prop. 2001/02:58, sidan 19.



VARI LIGGER SVÅRIGHETERNA ATT DEFINIERA SJÄLVKOSTNADER I ETT BOSTADSFÖRETAG?

*Promemoria skriven av Bo Nordlund, i december 2006.
Bo Nordlund är redovisningsspecialist på KPMG och tekn.
lic. på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.*



Bo Nordlund

1. Inledning, syfte och avgränsning

Detta PM har upprättats på uppdrag av Peter Wallberg, SABO, och syftar till att inventera samt översiktligt diskutera tänkbara problem vid definition av självkostnadsbegreppet i ett bostadsföretag. PM:an gör dock inte anspråk på att uttömmande beskriva alla tänkbara problemställningar som kan uppkomma i frågan, ej heller att belysa samtliga tänkbara infallsvinklar på de frågeställningar som tas upp och diskuteras här.

I det följande sker en avgränsning vilket innebär att frågor rörande blandade bestånd inte analyseras och diskuteras i denna PM. Probleminventering och diskussion nedan utgår från rena bostadsbestånd⁹.

2. Probleminventering

2.1 Vilken utgångspunkt har man avseende nivå där man mäter självkostnaden?

Självkostnaden kan mätas utifrån ett övergripande företagsperspektiv eller utifrån ett specifikt objektperspektiv, exempelvis en fastighet som ingår i företaget eller ett homogent avgränsat område som skulle kunna utgöra ett kostnadsställe i redovisningen.

Gemensamma kostnader så som administration är ganska ”enkelt” mätbara på total nivå i företaget men det finns inget entydigt sätt att fördela dessa kostnader på olika objekt inom företaget¹⁰. Detta innebär i sin tur att den nivå man avser att mäta på, företaget totalt eller enskilda objekt, bereder olika möjligheter och problem¹¹.

2.2 Driftkostnader exklusive reparationer och underhåll

Begreppet driftkostnader som behandlas i detta stycke avser såväl direkt hänförliga kostnader som indirekta kostnader.

- ✿ Värme
- ✿ Vatten
- ✿ El (fastighetsel och i förekommande fall hushållsel då denna ingår i hyran)
- ✿ Renhållning
- ✿ Fastighetsförsäkring

Följande kostnader bedöms vara exempel på driftkostnader som delvis kan vara direkt hänförliga samt delvis indirekta till sin karaktär:

- ✿ Fastighetsskötsel i egen regi

Administrationskostnader bedöms vara kostnader som till övervägande del är mera indirekta till sin karaktär. Viss del av dessa kanske inte ens ska fördelas till objekt/projekt. Frågan kan sannolikt diskuteras utifrån olika aspekter.

Förutom problemet som diskuterades under avsnitt 2.1 ovan beträffande fördelning av indirekta delar av driftkostnaderna på olika objekt/projekt, så bedöms ändå mätningen av självkostnader på total nivå som relativt oproblematisk för driftkostnaderna som tagits upp i detta avsnitt. Den självklara utgångspunkten för en sådan bedömning är naturligtvis att de avsedda kostnaderna är korrekt periodiserade.

I sammanhanget kan också omnämnas att kostnader som fastighetsskatt och i förekommande fall tomträttsavgäld inte berörts ovan. Dessa kostnader bedöms också som objekts-/projektspecifika till sin natur och det torde inte bereda några större svårigheter att mäta dessa varken på företagstotal nivå eller på objektsnivå givet att man accepterar den debitering av dessa kostnader som följer av lag och tomträttsavtal samt korrekt periodisering.

Reparations- och underhållsutgifter kan vara av mycket olika art, exempel men ej uttömmande¹²:

- ✿ Akutåtgärder som ej planerats, exempelvis en mindre omfattande reparation av ett läckande tak (ofta klassificerat som reparationer)
- ✿ Utbyte av exempelvis hela takbeläggningen (ofta klassificerat som planerat eller periodiskt underhåll)
- ✿ Standardförbättrande, exempelvis utbyte av golvbeläggning i ett badrum från plastmatta till klinker (merkostnaden för den bättre materialkvaliteten ofta klassificerat som ombyggnadsåtgärder som aktiveras i redovisningen om klassificering i redovisningen sker analogt med skatterättslig praxis)

”Reparations- och underhållsutgifter kan vara av mycket olika art.”

Svenska redovisningsregler på området avseende reparations- och underhållskostnader kan kortfattat sammanfattas enligt följande¹³:

- ✿ Vid nybyggnation aktiveras samtliga direkt hänförliga kostnader
- ✿ Vid tillkommande utgifter efter anskaffningstillfället aktiveras utgifter som innebär att prestanda förbättras i förhållande till det skick tillgången hade vid det ursprungliga anskaffningstillfället.

Exempelvis om vi byter ut VA-system, vars nyttjande-period/livslängd är 40 år, i två exakt likadana hus så blir effekten olika om vi innehaft det ena huset från nyuppförande medan vi köpte det andra huset 20 år efter att det var nybyggt. Enbart byte av VA-system så att vi återställer kapacitetet som motsvarar ett nytt hus kommer att innebära att utgiften för utbyte kostnadsföres i det hus vi ägde från det att det var nyuppfört. Beträffande utgiften för utbyte i det hus som vi anskaffade vid 20 års ålder kan det argumenteras för att halva utgiften ska aktiveras i detta fall

medan andra hälften kostnadsföres. Med andra ord, utgifter av likartad karaktär behandlas olika beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Ibland förekommer det i praxis att man kostnadsför utbytet av VA-systemet helt, trots att de olikheter som beskrivs i detta stycke föreligger för de enskilda husen. Det finns även exempelvis indikationer på att det i praxis förekommer att man aktiverar utbyte av VA-system eller stora delar av utgifterna för dessa åtgärder trots att man innehaft husen från det att de var nyuppförda. Komponentansats som jag återkommer till nedan¹⁴.

2.3 Reparations- och underhållsutgifter

Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) får utgifter för värdehöjande förbättringar räknas in i tillgångens anskaffningsutgift under vissa förutsättningar¹⁵. Ett problem med den använda terminologin i ÅRL – ”värde” – är dock att detta begrepp inte synes vara definierat i lagen.

Underhållskostnader redovisas ofta i företagens externredovisning efter beaktande av såväl skatteregler som rena redovisningsrättsliga regler¹⁶. Skatterätten utgår från en byggnadsteknisk bedömning¹⁷ av olika åtgärder som genomförs. De skatterättsliga reglerna innebär en generalisering avseende bedömningen av innebörden i olika underhålls- och reinvesteringsåtgärder på och i en byggnad¹⁸. Förenklat uttryckt kan man säga att klassificering av underhållsåtgärder enligt skatteregler under vissa förutsättningar skulle kunna medföra att man kan byta ut en mycket stor del av byggnadens komponenter och få direktavdrag i skatterättsligt hänseende för dessa under förutsättning att utbyten sker till materialkvaliteter som överensstämmer med ursprungligt skick. Skattereglerna har tidigare förutsatt att man, åtminstone i vissa fall, har behandlat underhållsåtgärder som kostnader i redovisningen för att man skall erhålla direktavdrag vid inkomsttaxeringen, vilket dock numera är ändrat genom speciell lagstiftning¹⁹. Vissa åtgärder av en viss byggnadsteknisk karaktär får man dock aldrig direktavdrag för vid inkomsttaxeringen²⁰, nämligen åtgärder som skatterättsligt klassificeras som ny-, till- eller ombyggnad. I många fall redovisar företagen med stor sannolikhet den senare typen

av åtgärder som en investering i redovisningen. Om vi därtill beaktar att förutsättningarna på olika delar av fastighetsmarknaden skiljer sig avsevärt inom landet och åtgärder av samma byggnadstekniska karaktär som utförs till samma kostnader/utgifter kan investerings-/ekonomiskteoretiskt ha olika värde beroende på var byggnaden är belägen. Då kommer man snabbt till slutsatsen att det inte alltid behöver finnas ett direkt samband mellan storleken på utgifter för åtgärder av en viss byggnadsteknisk karaktär och det värde som utgiften för komponenten tillför byggnaden. Detta värde kan variera från en marknad till en annan.

Om företagen följer schematiska regler för vad som byggnadstekniskt/skatterättsligt är att bedöma som kostnader respektive investeringar så har man i många fall missat den verkliga ekonomiska innebörden i de genomförda åtgärderna när man tolkar redovisningsdata.

Problemet kan belysas med några exempel:

Ett företag vars fastigheter är belägna på en stark marknad byter ut viktiga komponenter som förlänger livslängden på byggnaden²¹ men redovisar dessa som kostnader för att redovisningen ska sammanfalla med möjligheten till direktavdrag vid inkomsttaxeringen trots att marknadsvärdet på fastigheten, både före och efter åtgärderna, väsentligt överstiger redovisat värde på fastigheten. Ett annat företag genomför åtgärder som byggnadstekniskt/skatterättsligt är att anse som investering (medges ej direktavdrag vid inkomsttaxeringen). Företaget bokför åtgärderna som en investering trots att redovisat värde på fastigheten, efter åtgärderna, väsentligt överstiger marknadsvärdet på fastigheten. I det första fallet kan det argumenteras för att utgifterna under vissa förutsättningar borde ha redovisats som tillgång och i det andra fallet som kostnad²².

Kostnadsföring av underhållsåtgärder i enlighet med skatterättslig praxis är emellertid svår att försvara ur ett visst teoretiskt perspektiv, nämligen ur det perspektivet att nyttan av exempelvis ett nyomlagt tak ligger framåt i tiden ej i förfluten tid. En direkt omkostnadsföring av utgiften för ett nyomlagt tak implicerar att nyttan redan skulle vara förbrukad i samband med att omläggningen är klar. Samtidigt fanns ett ursprungligt tak på byggnaden som i ett idealt läge precis har skrivits av när den nya takbeläggningen är klar. Tidigare perioder har belastats med en avskrivningskostnad för detta tak. En sådan typ av periodisering skulle leda till slutsatsen att tidigare perioder har lett till en förbrukning av två yttertaksbeläggningar vilket är svårt att försvara mot bakgrund av att den nya takbeläggningen nu ska generera nytta ett antal år in i framtiden. Ur ett annat teoretiskt perspektiv kan det naturligtvis argumenteras för att takomläggningen kostade 1 000 men höjde värdet på fastigheten med exempelvis endast 500 varvid endast 500 skulle aktiveras. Man måste dock vara medveten om att den senare typen av överväganden, om vilket belopp som ska aktiveras, förhöjer det subjektiva inslaget vid klassificering av åtgärden.

För att få en konsistent modell för aktivering respektive kostnadsföring av underhållsutgifter som harmonierar med vald avskrivningsansats torde man behöva tillämpa en komponentansats²³. En sådan ansats utgår i korthet

”En direkt omkostnadsföring av utgiften för ett nyomlagt tak implicerar att nyttan redan skulle vara förbrukad i samband med att omläggningen är klar.”



”utmattning av nyttoegenskaper”

från att man identifierar vilka komponenter en fastighet består av. När man byter ut hela eller delar av identifierade komponenter, alternativt tillskapar nya komponenter så aktiveras utgifterna för dessa åtgärder varefter de skrivs av under sina respektive nyttjandeperioder. Den naturliga gränsdragningen för vad som å ena sidan är komponentbyten som borde aktiveras och å andra sidan vilka åtgärder som ska kostnadsföras, torde ligga i gränssnittet mellan å ena sidan planerat/periodiskt underhåll (aktivering) och å andra sidan akut ej planerat underhåll ofta kallat reparationer (kostnadsföring).

2.4 Avskrivningar

Fastighetsavskrivning som fenomen erbjuder pedagogiska problem. Till stor del kan dessa pedagogiska problem tillskrivas fastigheternas långa livslängder samt den påverkan som blir följden av perioder med högre eller lägre inflation och/eller högre eller lägre real ekonomisk tillväxt. Problemet kan dock sammanfattningsvis brytas ned i följande utgångspunkter för resonemangen om avskrivning:

- ✿ Nominella eller reala synsätt
- ✿ Prisförändringsteoretisk eller allokeringsteoretisk utgångspunkt
- ✿ Sambandet mellan underhållsutgifter och avskrivning
- ✿ Byggnadsavskrivning eller avskrivning/värdeförändring på byggnader och mark tillsammans ur ett helhetsperspektiv

Vidare kan avskrivningsfenomenet konstateras, sett över en längre tidsperiod, vara ett uttryck för en ”utmattning av nyttoegenskaper” hos tillgången ifråga. Denna ”utmattning av nyttoegenskaper” brukar sammanfattningsvis tillskrivas följande huvudorsaksförklaringar:

- ✿ Förslitning
- ✿ Omodernitet
- ✿ Marknadsinverkan

Beroende på vilken utgångspunkt man har för att argumentera och/eller beskriva fenomenet avskrivning, kan förklaringar av orsak och verkan se mycket olika ut. I det fortsatta kommer avgränsning av avskrivning att ske till ett allokeringsteoretiskt perspektiv i detta dokument och sammanhang. Med allokeringsteori förstås här att anskaffningskostnader för byggnadskapitalet allokeras utifrån perspektivet historisk anskaffningskostnad. Allokeringen sker därefter genom en fördelning av anskaffningsvärdet på den beräknade nyttjandeperioden. Det bör dock framhållas att detta synsätt inte behöver vara det bästa eller självklara synsättet på avskrivningen som fenomen.

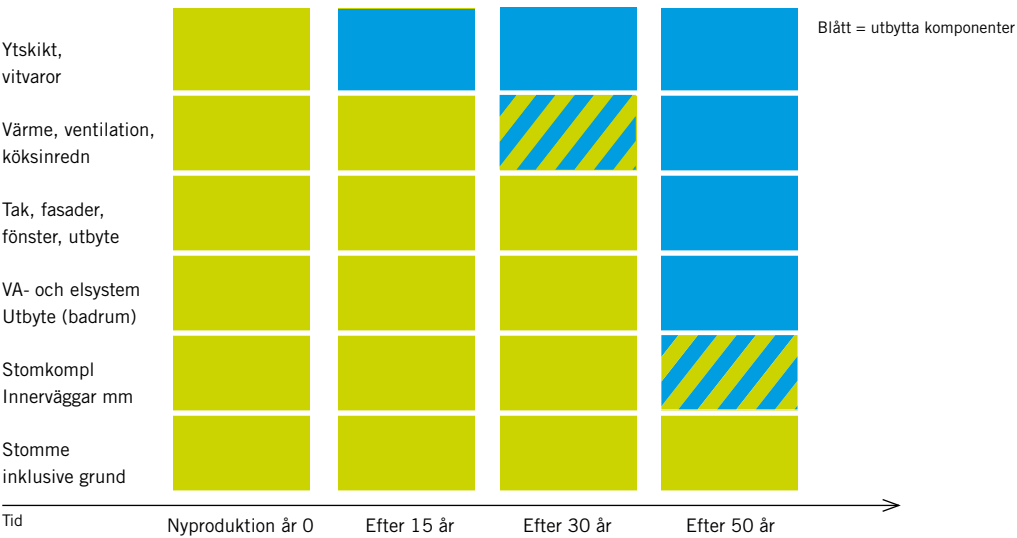
Ett problem som också kan uppkomma i förlängningen är hur man ska

se på avskrivningskostnader förknippade med uppskrivning av fastigheter. Denna problematik har ett samband med resonemang som kommer att föras nedan om det egna kapitalets beståndsdelar och hur dessa delar av det egna kapitalet uppkommit. Se vidare diskussioner om orealiserade värdestegringar nedan under avsnittet 2.5.

En allokering av anskaffningskostnader erbjuder i sig ganska komplicerade problemställningar. Vilket genomslag ska marknadsinverkan ha på avskrivningstid och vilken vikt ska läggas vid byggnadens tekniska livslängd. Det bör redan här påpekas att den tekniska livslängden ibland anses kunna användas för approximation av den ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden i sin tur antas många gånger som approximation på nyttjandeperioden som enligt ÅRL ska ligga till grund för avskrivning på anläggningstillgångar. I det fortsatta i detta dokument avgränsar vi problemet till att diskutera avskrivning utifrån den förutsättningen att teknisk livslängd, ekonomisk livslängd och nyttjandeperiod sammanfaller. Man bör dock vara medveten om att detta är en grov förenkling av problematiken. Exempelvis kan det med rätta argumenteras för att den ekonomiska livslängden är till ända för ett nybyggt bostadshyreshus där efterfrågan på utbudet av lägenheter är obefintligt och alternativ användning saknas, medan den sammanvägda tekniska livslängden förvisso skulle kunna vara säg 50 år på huset.

För att strukturera problemet något har i vissa källor framförts att en komponentavskrivnings-ansats borde vara ett bra sätt att strukturera, beräkna och beskriva byggnadsavskrivningen²⁴. Byggnader är sammansatta tillgångar som består av en modertillgång samt ett antal komponenter med olika livslängder. Detta kan principiellt illustreras med nedanstående figur:

Principskiss, fördelning på olika komponenter och utbyten i tiden





2.5 Kostnader för främmande och eget kapital
I praktiken torde det vara enklare att fastställa kostnaden för det främmande kapitalet än för det egna kapitalet. Kostnaderna för dessa två olika typer av finansiering behandlas under särskilda rubriker nedan.

Kostnader för främmande kapital
En enkel utgångspunkt skulle kunna vara att bestämma kostnaden för det räntebärande främmande kapitalet till den kostnad som följer av de vid varje tid gällande låneavtalen i det specifika fastighetsföretaget. Ur en teoretisk synvinkel kan det dock diskuteras hur man ska förhålla sig till om det specifika företaget skulle ha särskilt förmånliga eller oförmånliga avtal, vilket kan både sänka och öka kostnaden i förhållande till något slags tänkt ”normalläge”. En utgångspunkt i något tänkt ”normalläge” skulle mycket väl kunna vara tänkbar ur ett strikt teoretiskt perspektiv men berörs inte mer i detta avsnitt.

På företagsnivå skulle man kunna bestämma sig för att ansatsen ska vara att bestämma kostnaden till den som följer av de vid varje tid gällande låneavtalen. Mätningen av självkostnaden för det räntebärande främmande kapitalet blir då förhållandevis enkel på företagsnivån. Dock kvarstår frågan om hur man mäter den aktuella kostnaden på objekts-/projektnivå. En utgångspunkt skulle här kunna vara att fördela företags totala kostnad för det främmande kapitalet efter fördelningsnycklar som bestäms med utgångspunkt i hur stort värde som kvarstår aktiverat och oavskrivet i balansräkningen på respektive objekt/projekt i förhållande till totalt anläggningsskapital i balansräkningen. Principiellt kan detta beskrivas med nedanstående förenklade illustration:

Anläggningsskapital (fastigheter) 10 000		
Främmande kapital		
- räntebärande	8 000	
Oavskrivna redovisade värden		
Fastighet/objekt 1	6 000	60 %
Fastighet/objekt 2	4 000	40 %
Kostnader för främmande kapital = 400		
Fördelas till objekt 1 - 60 % = 240		
Fördelas till objekt 2 - 40 % = 160		

Utdrag ur balansräkning:

I sammanhanget kan det dock noteras att den kapitalbas som åberopas ovan, oavskrivet redovisat värde på anläggningstillgångarna/fastigheterna, kan ha uppkommit på ett inkonsekvent sätt. Exempelvis skulle det kunna vara så att utbyte av VA-system har aktiverats mot anskaffningsvärde på en fastighet men inte på en annan. Om så skulle vara fallet kan det ifrågasättas om man kan använda det oavskrivna redovisade värdet som fördelningsbas på sätt som beskrivits ovan.

Kostnader för eget kapital
När det gäller det egna kapitalet kan det argumenteras utifrån olika utgångspunkter dels hur detta ska mätas och dels vilken del av det egna kapitalet som ska åsättas ett förräntningskrav.

Även när det gäller det egna kapitalet kan det naturligtvis också finnas teoretiska resonemang om en ”rätt” eller ”lämplig” andel eget kapital utifrån vad som är normalt i fastighetsbranschen med hänsyn taget till bolagets eller det specifika objektets/projektets riskprofil. I bostadsföretag som bedrivs enligt en självkostnadsprincip uppstår emellertid frågor som är specifika i förhållande till andra fastighetsföretag. Ett försök att beskriva detta sker utifrån delvis olika utgångspunkter nedan.

Det kan argumenteras för att ett bostadsföretag skulle kunna ha fyra olika typer av eget kapital²⁵:

1. Kapital som direkt har tillförts företaget genom överföringar från kommunen. Detta gjordes när bolaget startades, men det kan också ha gjorts senare för att stärka bolaget.
2. Kapital som har genererats genom överskott i den löpande verksamheten.
3. Kapital som har genererats genom att företaget sålt fastigheter till ett pris som är högre än det bokförda värdet. Dessa försäljningar kan ha varit till privata fastighetsägare som en del i förändringar av beståndets sammansättning, men det kan också vara så att fastigheter i attraktiva områden sålts till de boende som bildat en bostadsrättsförening.

Här kan man, om man ska vara noggrann, skilja mellan två fall:

- 3a. Försäljning på en marknad där priserna har varit reellt konstanta. I detta fall har ”vinsten” skapats av att fastigheterna skrivits av för snabbt eller för att underhållsinsatser inte aktiverats i balansräkningen.
- 3b. Försäljning på en marknad där priserna har stigit reellt.

I verkligheten kan det naturligtvis vara en kombination av dessa båda fall.

4. ”Dolt” eget kapital i form av en skillnad mellan ett marknadsvärde för fastigheterna, dvs sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden, och det bokförda värdet på fastigheten. Även här kan detta dolda övervärde ha uppstått på två olika sätt, eller en kombination av de båda, det vill säga antingen genom överavskrivningar i kombination med att alltför mycket underhåll har kostnadsförts, eller genom att priserna på den externa marknaden stigit reellt.

Lind (2006) argumenterar för att det är korrekt för kommunala bostadsföretag att ur ett självkostnadsperspektiv sätta hyrorna så att de ger en avkastning på eget kapital av typen 1 och 3 b ovan, dock inte på kapital av typen 4 ovan.



...kapitalbasen består av en historisk anskaffningskostnad...

Det skulle emellertid kunna vara befogat att diskutera någon typ av avkastningskrav även för eget kapital av typen 4 ovan. I första hand tänker jag då på den situation där kapitalbasen består av en historisk anskaffningskostnad där anskaffningen skedde långt tillbaka i tiden varvid det redovisade anskaffningsvärdet urholkats av inflation²⁶. Antag följande situation:

Mark anskaffad på 1960-talet till ett pris av 200:-/kvm som också står kvar som kapitalbas och redovisat värde på mark. Samma mark har i dagens penningvärde ett marknadsvärde om säg 3 000:-/kvm.

Om hyrorna sätts så att de täcker en kapitalkostnad som beräknats på 200:-/kvm i ovanstående exempel i stället för 3 000:-/kvm kan det faktiska förhållandet vara sådant att det reala egna kapitalet urholkas även om detta kan vara svårt att direkt utläsa ur redovisningen. Företaget kan ju redovisa vinst totalt sett varvid det vid en första anblick ges intrycket av att det egna kapitalet får sin avkastning. Vid en omräkning av kapitalbasen utifrån en inflationskorrigerad redovisning alternativt till dagens marknadsvärde, som i ovanstående exempel, kan det emellertid visa sig att den redovisade vinsten inte räcker till för att ge den avkastning man hade tänkt sig när det gäller avkastning på eget kapital av typerna 1 och 3 b i ovanstående exempel. Det skulle i vissa situationer nämligen kunna visa sig att efter avräkning för inflationskydd av det omräknade men låga redovisade värdet på vissa poster, exemplifierat med mark ovan, så återstår inte nog med vinst för att förränta det egna kapital som skulle kräva en viss avkastning. Detta skulle kunna belysas med nedanstående förenklade beskrivning:

Avkastningskrav på eget kapital 5% ²⁷	
Eget kapital av typen 1 och 3 b ovan, enligt redovisningen	10 000
Vinst efter skatt	500
Motsvarar 5 % avkastning	

Antag:

Antag att det historiska anskaffningsvärdet på mark uppgår till 10 000 medan marknadsvärdet, alternativt det inflationskorrigerade värdet, på marken uppgår till 25 000. I denna situation finns ett övertvärde som inte framgår av balansräkningen om 15 000. Om vi antar ett avdrag för uppskjuten skatt om 28 procent på övertvärdet skulle det egna kapitalet justeras upp med $25\,000 - 10\,000 - 28\text{ procent} \times (25\,000 - 10\,000) = 10\,800$.

Om vi antar att man skulle behöva realvärdesäkra de 10 800 och föregående års inflation har varit 2 procent, skulle följaktligen $2\text{ procent} \times 10\,800 = 216$ av årets vinst gå åt till att realvärdesäkra det ”verkliga” kapitalet.

Det skulle i sin tur innebära att det egna kapitalet enligt typen 1 och 3 b ovan endast får en avkastning om $500 - 216 = 284$ vilket i praktiken endast ger $284/10\,000 = 2,84$ procent avkastning på eget kapital.

Å andra sidan finns det argument som säger att vi inte behöver tänka i termer av att just markvärden behöver realvärdesäkras genom ett avkastningskrav motsvarande inflationen. Argumentet för detta skulle då kunna vara att marken i vissa lägen är realvärdesäker och att en inflationspåverkan löser sig

själv i och med att marken, sett över en längre tidsperiod, ökar lika mycket i värde som eventuell inflation. Avkastningen som ska klara inflationens urholkning löser sig själv genom att marken stiger lika mycket i värde som inflationen. Denna avkastning syns dock inte i form av redovisade resultat utan påverkar det ”dolda” övertvärdet i form av en värdetillväxt.

Fagerström (2006) diskuterar en tankemodell för uppdelning av det egna kapitalet som översiktligt kan beskrivas enligt nedanstående:

Indelning av eget kapital sker i sektorerna investeringskapital (ägarsektorn) och förvaltningskapital enligt nedanstående beskrivning:

Inbetalt eget kapital	X
Realisationsvinster	X
Realisationsförluster	-X
Uppskrivningar	X
Nedskrivningar	-X
Belopp för utdelning	X
Ackumulerad värdesäkring	X
INVESTERINGSKAPITAL UB	X
Ack förvaltningsresultat IB	X
Årets förvaltningsresultat	X
Årets belopp för utdelning	-X
Årets värdesäkring	-X
FÖRVALTNINGSKAPITAL UB	X
SUMMA EGET KAPITAL	X

Om man jämför ovanstående resonemang av Fagerström (2006) med tidigare beskrivet fört resonemang av Lind (2006) så kan man identifiera skillnader i bl.a. hanteringen av orealiserade och realiserade värdestegringar/värdenedgångar på fastigheterna. I begreppen realisationsvinster och realisationsförluster i Fagerströms resonemang ovan²⁸ skulle kunna förekomma vinster och förluster av både typen 3 a och 3 b med referens till Linds resonemang. I begreppen uppskrivningar och nedskrivningar ingår justeringar som är hänförliga till eget kapital av typen 4 med hänvisning till Linds resonemang. För att återknyta till Linds resonemang ovan så förordade Lind att eget kapital av typerna 3 a och 4 inte skulle åsättas något avkastningskrav. En till detta resonemang kopplad fråga är också hur man ska se på avskrivningar på uppskriv-

"Det torde vara principiellt felaktigt att tala om ett intäktsbortfall som en kostnad."

ningar av fastighetsvärdet. Både Lind (2006) och Fagerström (2006) synes vara överens om att kapital av typen 2 "Kapital som har genererats genom överskott i den löpande verksamheten" i Linds terminologi inte skulle kräva någon avkastning.

Ur ett objekts-/projektperspektiv måste man också finna en acceptabel modell/ fördelnings-nyckel att allokera det egna kapitalet till objekt-/projekt-nivå. Kanske skulle detta kunna ske delvis analogt med resonemangen om allokering av det räntebärande främmande kapitalet, vilket berördes ovan. En ännu icke diskuterad fråga i detta sammanhang är om, och i så fall hur, eventuell justering ska ske i avkastningskravet för de olika riskprofiler som gäller för respektive objekt/projekt i förhållande till företagstotal situation.

2.6 Sidointäkter och sidokostnader alternativt intäkter och kostnader vid sidan av den löpande förvaltningen

I begreppen "sidointäkter och sidokostnader" alternativt "intäkter och kostnader vid sidan av den löpande förvaltningen" skulle kunna ingå poster som har ett nära samband med den löpande fastighetsförvaltningen, exempelvis tvättavgifter för tvättmaskiner i fastighetens tvättstuga, och poster som ligger längre ifrån den löpande förvaltningen, exempelvis nedskrivningar av fastigheter på grund av marknadsförändringar.

En rimlig utgångspunkt torde här vara att intäkter och kostnader som har ett nära samband med förvaltningen borde räknas in i "förvaltningsresultatet/resultat från löpande förvaltning". Andra typer av intäkter och kostnader som faller in under detta avsnitt har i huvudsak berörts ovan vid diskussioner om härledning hur det egna kapitalet har uppstått och borde indelas, varför en hänvisning på dessa punkter sker till tidigare resonemang under avsnitt 2.5 ovan.

2.7 Outhyrda lägenheter

Kostnader för outhyrda lägenheter skulle vid en första anblick kunna begränsas till en principfråga vem som ska stå för dessa kostnader, hyresgästerna eller någon annan. Frågan blir emellertid svårlöst när diskussionen ska gå vidare från företagstotal nivå till specifika objekt/projekt. Om de outhyrda lägenheterna finns i objekt nr 1 och vi nu ska bestämma självkostnaden för objekt nr 2, hur ska objekt nr 2 belastas för det faktum att vi har outhyrda lägenheter i objekt nr 1? Frågan lämnas tills vidare öppen för diskussion.

En sak förtjänar dock att påpekas i sammanhanget. Det torde vara principiellt felaktigt att tala om ett intäktsbortfall (vakanser/outhyrda lägenheter) som en kostnad. Däremot finns kostnader som är hänförliga till de lägenheter som inte är uthyrda. De kostnader som är hänförliga till lägenheter som inte är uthyrda förtjänar dock en särskild analys. Exempelvis är det lättare att påstå och få accept på att en tom lägenhet också kostar ränta precis som en uthyrd lägenhet medan det kan vara svårare att motivera att vattenförbrukningen är lika hög i denna lägenhet som i en uthyrd lägenhet.

3. Sammanfattning och kommentarer

3.1 Vilken utgångspunkt har man avseende nivå där man mäter självkostnaden?

Entydiga modeller/tillvägagångssätt att fördela företagets gemensamma kostnader på objekt/projekt förefaller saknas.

3.2 Driftkostnader exklusive reparationer och underhåll

Med vissa reservationer avseende mätningen av företagsgemensamma självkostnader på objekts-/projektnivå har i detta PM framförts att mätningen av självkostnader för driftkostnader torde vara relativt oproblematisk ur bostadsföretagets perspektiv förutsatt korrekt periodisering.

3.3 Reparations- och underhållsutgifter

Som visats i resonemang ovan under avsnitt 2.3 är detta en mycket komplex fråga. Den utgångspunkt som blev slutsatsen efter en problembeskrivning var att underhållsutgifter sannolikt måste ses i ett sammanhang tillsammans med avskrivningskostnader för att få en konsistent behandling. Ett förordande skedde då i detta dokument till en komponentansats när det gäller gränsdragning mellan underhållskostnad och investering.

3.4 Avskrivningar

Även avskrivningsfrågan är mycket komplicerad med risk för att olika parter menar olika saker med begreppet avskrivning. Detta belystes under avsnitt 2.4 ovan. En rekommendation blir att tillämpa en komponentavskrivningsansats vilket också berördes ovan i avsnitt 3.3 vad avser sambandet mellan underhållskostnad, aktiverade utgifter/investeringar och avskrivningar. Vidare finns en inbyggd problematik när det gäller avskrivningskostnader som redovisas på uppskrivning av fastigheter som har ett samband med olika former av eget kapital och uppkomsten av dessa former av eget kapital. Ett sätt att hantera problematiken med uppskrivningar och därpå följande avskrivningar skulle möjligen kunna vara att uttala att det inte är god redovisningssed i denna typ av företag att genomföra uppskrivningar i enlighet med ÅRL 4 kap 6 §. Huruvida detta är lämpligt eller möjligt måste dock utredas och diskuteras vidare. Det kan i detta sammanhang inte uteslutas att det kan uppstå problem som kan innebära konflikter med ÅRLs krav att redovisa enligt god redovisningssed och uppnåendet av en rättvisande bild i enlighet med ÅRL 2 kap 2–3 §§. Finns möjligheten att uttala en separat god redovisningssed för denna typ företag? Liknande problem uppstår sannolikt "åt andra hållet" när det gäller nedskrivningar med efterföljande effekter på



redovisade resultat, dels i form av själva nedskrivningen men också efterföljande effekter på avskrivningar som justeras med hänsyn till nedskrivning samt de effekter som till slut uppsamlas i eget kapital.

3.5 Kostnader för främmande och eget kapital

När det gäller räntebärande främmande kapital bör man bestämma utgångspunkt för beräkning av denna kostnad. Ska utgångspunkten vara i det specifika företaget och den kostnad för främmande kapital som följer av det specifika företagens låneavtal eller ska kostnaden bestämmas utifrån ett tänkt "normalläge" av något slag?

När det gäller kostnaden för det egna kapitalet har framkommit att det kan finnas olika utgångspunkter för hur det egna kapitalet ska indelas och hur definitionerna ska se ut för att göra denna indelning. I detta sammanhang kan exempelvis omnämnas att Lind (2006) menar att vissa typer av värdestegringar på fastigheter, realiserade och/eller orealiserade, inte skulle kräva avkastning medan Fagerström (2006) inte gör samma distinktion²⁶. Vidare har framkommit problem i nästa steg, när det avkastningskrävande kapitalet väl är definierat, hur man ska bestämma avkastningskravet på eget kapital. Ytterligare en dimension finns sedan på detta problem nämligen om och hur man ska justera avkastningskravet på eget kapital med hänsyn till risk förknippad med olika objekt/projekt inom företaget. En annan fråga i detta sammanhang är hur man ska behandla redovisade avskrivningskostnader på uppskrivning av fastigheter vid mätningen av avkastning på eget kapital. Ska man justera bort denna avskrivning i detta sammanhang? Se även resonemang förda med avseende på uppskrivningar och nedskrivningar under avsnitt 3.4 ovan.

3.6 Sidointäkter och sidokostnader/intäkter och kostnader vid sidan av den löpande förvaltningen

Intäkter och kostnader som har ett nära samband med den löpande fastighetsförvaltningen borde räknas in i förvaltningsresultatet medan andra intäkter och kostnader borde ligga vid sidan av den löpande fastighetsförvaltningen och här hänvisas till principiella resonemang som förts under avsnittet som behandlar det egna kapitalets olika delar och dessas uppkomst.

3.7 Outhyrda lägenheter

Mycket viktig principiell fråga om vem/vilka som ska stå för kostnader för outhyrda lägenheter tas upp i detta PM men analyseras inte vidare i detta läge. Helt klart måste dock frågan upp och analyseras/diskuteras ytterligare i kontexten självkostnader i ett bostadsföretag. I sammanhanget bör man dock inte sätta likhetstecken mellan ett intäktsbortfall och en kostnad för de outhyrda lägenheterna.

REFERENSER

Bejrums, H. et al, (2004),
”Bostadsföretagens väg från byggkostnad till hyra för en lägenhet” – Rapport nr 21 KTHs Bostadsprojekt, Avd för Bygg och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:3
Redovisning av Materiella anläggningstillgångar.

Fagerström, A., (2006),
”Hyrer, en kalkylmodell – AB Gavlegårdarna”.

Fastighetstidningen, (2003),
”Bilaga – Deklaration: Deklarationshandledning för Fastighetsägare”, nummer 3.

Folke, A. & Nordlund, B., (1999),
”Värderings- och redovisningsproblem i Fastighetsföretag”, Karlstads Universitet, Karlstad.

IAS 16
Materiella anläggningstillgångar, IASB London.

Jansson, T. & Nordlund, B., (2005),
”Ny gränsdragning mellan underhållskostnad och investering! – Fastigheter som redovisas enligt IAS 40 och IAS 16”, Balans nr 1 -2005.

Lind, H., (2002),
Nya principer för avskrivning. En strategi för ”rätt” bokfört värde på offentliga fastigheter. Kommunförbundet, Stockholm.

Lind, H., (2006),
”Är allmännyttan subventionerad och är de privata fastighetsägarna missgynnade?”, Avd för Bygg och fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

Nordlund, B., (2004a),
”Komponentavskrivning på byggnader – Företag som redovisar enligt IAS/IFRS”, Balans nr 3 -2004.

Nordlund, B. (2004b),
”What kind of information from the market is employed as basis for appraisals of commercial real estate”, in Nordlund B ”Essays in property valuation and accounting.” Division of Building and Real Estate Economics, Royal Institute of Technology, Stockholm.

Norell, O., Ossmark, J. & Tegnander, H., (1995), *Inkomst av hyresfastighet* – Tredje upplagan, Fritzes Förlag AB, Stockholm.

Olsson, I. (2003),
”Redovisning och beskattning av fastigheter Något om samband och skillnader”, Balans nr 3.

Redovisningsrådets rekommendation RR 12
Materiella anläggningstillgångar.

SABO, (1998), Vägledning extern redovisning
Rekommendation 95:02
”Om aktivering av upprustningskostnader” uppdaterad 1998-02-15.

URA 31
Större besiktning- och översynskostnader avseende materiella anläggningstillgångar, Redovisningsrådet Stockholm.

Rättsfall och lagar
RÅ 1970 ref 39 II
RÅ 1977, ref. 85
RÅ Ref 1984:1:98
RÅ 2000 ref 26
Årsredovisningslagen (1995:1554)

UPPDRAGET TILL DELSTUDIEN OM EKONOMIN OCH KONKURRENSEN

Utredningen om allmännyttans villkor har fått i uppdrag att lämna sådana lagförslag som bedöms nödvändiga för att de kommunala bostadsföretagen skall följa en långsiktig självkostnadsprincip. Utredningen har även fått i uppdrag att se över konkurrensfrågorna i syfte att förhindra att allmännyttiga bostadsföretag får ett konkurrenssnedvridande stöd (till exempel begränsad avkastning och borgen) av kommunen. Bakgrunden är den kritik som riktats mot allmännyttans funktionssätt från Hyresgästföreningen respektive fastighetsägarna. Frågeställningarna beskrivs utförligt i direktivet (2005:116) till utredningen.

Syftet är att diskutera självkostnadsprincipen och utdelningsbegränsning som alternativ till denna samt hur relationen mellan kommunen och bostadsföretaget kan utformas på ett sätt som beaktar ägarrollen och kommunnyttan utan att det riskerar att leda till konkurrenssnedvridning.

Analysera frågeställningarna ur ett perspektiv som väger samman samhällsnyttan och det mer dagliga arbetet i bostadsföretagen. Är det över huvud taget möjligt att formulera en allmänt accepterad självkostnadsprincip för allmännyttan och lagstifta om den? Kan samma mål uppnås genom ett tydligt tak för hur stor utdelning som får göras? Behöver en sådan regel kompletteras med andra regler som förhindrar eventuella dolda former för kapitalöverföring i syfte att minska oron för att hyresgäster ”dubbelbeskattas”? Diskutera hur man kan se på avskrivningar i sammanhanget.

Förekommer i dag någon sådan form av konkurrenssnedvridande stöd till bostadsföretagen? Vilken typ av stöd har en ägare alltid rätt att ge ett dotterföretag? Hur förhåller det sig med stöd för att täcka sociala merkostnader? Hur skall ersättning för direkta uppdrag utformas så att det inte blir ett konkurrenssnedvridande stöd?

FOTNOTER

¹ Allmännyttans villkor och förutsättningar, dir 2005:116

² Utdelningstaket för år 2006 (avseende räkenskapsåret 2005) är 4,24 procent. Det finns även en spärr som innebär att utdelningen inte får överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2005. Underlaget för beräkningen är den del av aktiekapitalet som har tillskjutits kontant av ägaren. Det innebär att de delar av aktiekapitalet som har tillskjutits genom apportemission och fondemission inte får ingå i underlaget.

³ Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

⁴ Lokal demokrati, proposition 1993/94:188, sidan 83.

⁵ Allmännyttiga bostadsföretag, proposition 2001/02:58, sidan 19–20.

⁶ Kammarrätten i Stockholm, dom 2004-10-20, målnummer 4919-03

⁷ Hyresgästföreningens yttrande över Boverkets utvärdering av lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag mm, 2004-08-23, dnr Fi2004/4452.

⁸ Utdelningstaket för år 2006 (avseende räkenskapsåret 2005) är 4,24 procent. Det finns även en spärr som innebär att utdelningen inte får överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2005. Underlaget för beräkningen är den del av aktiekapitalet som har tillskjutits kontant av ägaren. Det innebär att de delar av aktiekapitalet som har tillskjutits genom apportemission och fondemission inte får ingå i underlaget.

⁹ Problemet berörs dock i viss omfattning bland annat i Fagerström, 2006.

¹⁰ Lind, 2006.

¹¹ Se även diskussioner i Bejrum et al 2004.

¹² Se även resonemang i Nordlund 2004b.

¹³ RR 12, BFNR 2001:3.

¹⁴ RR 12 p 24; BFNR 2001:3 avsnitt 6.3; URA 31 samt IAS 16.

¹⁵ ÅRL 4 kapitel 3 §.

¹⁶ Olsson, 2003; Redovisningsregler avseende underhållskostnad eller investering se ÅRL 4 kap 3§ sista st; Redovisningsrådets rekommendation RR 12 – Materiella anläggningstillgångar och/eller Bokföringsnämndens BFNR 2001:3.

¹⁷ Se exempel, RÅ 1977 ref. 85. I detta rättsfall byttes träpanel-fasad mot tegelfasad. Direktavdrag medgavs med kostnad motsvarande träpanel. Se även exempelvis RÅ Ref 1984:1:98 beträffande avgränsning mellan byggnad och byggnadsinventarier.

¹⁸ Översiktlig beskrivning av skatteregler när det gäller reparation och ombyggnad mm : Se exempelvis Norell, Ossmark & Tegnan-der, 1995; Fastighetstidningen, 2003; samt Olsson, 2003.

¹⁹ Se RÅ 2000 ref 26 och sambandet redovisning – beskattning där det ansetts att beskattningen skall följa redovisningen i detta fall. Rättsverkan av denna dom har emellertid upphävts retroaktivt från och med 2002 års taxering genom lagstiftning december 2003.

²⁰ Exempelvis utbyte av bärande delar i byggnaden eller mera om-fattande åtgärder på sådana delar; Se exempelvis RÅ 1970 ref 39 II.

²¹ Exempelvis utbyten av takbeläggningar i material som har lång varaktighet eller utbyten av VA-system.

²² Se även resonemang i Folke & Nordlund, 1999.

²³ Se bl.a. resonemang i Jansson & Nordlund, 2005; Lind, 2002; Fagerström, 2006.

²⁴ Se exempelvis IAS 16; RR 12; SABO, 1998; Lind, 2002; Nordlund, 2004a.

²⁵ Resonemanget är en något förkortad version av vad som framförs i Lind, 2006

²⁶ Se även diskussioner i Fagerström, 2006, avseende värdesäkring av eget kapital med hänsyn till inflation.

²⁷ Olika sätt att resonera med avseende på hur avkastningskravet på eget kapital har bedömts i praxis i olika företag samt resonemang om hur avkastningskrav skulle kunna motiveras belyses bland annat i Bejrum et al, 2004 och Fagerström, 2006.

²⁸ I sammanhanget bör observeras att Fagerströms resonemang sannolikt är av mera övergripande principiell natur varför en del frågor analyseras mera i detalj av Lind medan Lind behandlar redovisningsterminologi mindre omfattande än Fagerström. De båda dokumenten bedöms komplettera varandra.

²⁹ I sammanhanget bör dock observeras att Fagerströms diskussion sannolikt är av mera övergripande principiell natur än Linds resonemang som går mera in på djupet i de olika delpos-terna.

EKONOMIN OCH KONKURRENSEN

I denna rapport diskuteras den kommunala självkostnadsprincipen. Ska den tillämpas på bostadsföretagen eller inte? Går det att definiera en allmänt accepterad självkostnad på företagsnivå och är det i så fall möjligt att lagfästa en sådan definition?

Rapporten berör också frågan om transaktioner mellan kommuner och dess bostadsföretag. Hyresgästföreningen anser att allt för mycket medel överförs från företagen till kommunerna och att många av de kommunala bostadsföretagen inte följer utdelningsreglerna. Fastighetsägarna å sin sida anser att de kommunala bostadsföretagen får konkurrenssnedvridande stöd från sin ägare kommunala stöd i olika former.

THOMAS WÄGSTROM



Ansvarig för rapportens genomförande är Hans Lander, VD för Örebrobostäder med stöd från Björn Forsberg och Cecilia Svedin, alla tre från Örebrobostäder samt Peter Wallberg från SABO.

Den här rapporten är en av tio som utarbetats inom SABOs framtidsutredning. Rapporterna ligger till grund för arbetet med ett nytt idéprogram för SABO-företagen. Idéprogrammet behandlas på SABOs kongress i juni 2007.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se